

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Мегаполис Траст»

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516
Тел.: 495 749-3271, тел. / факс: 499 124-8558
E-mail: m_trast@mail.ru

ОТЧЕТ № 0063-ОЦ/2016

***об оценке рыночной стоимости
недвижимого имущества:
нежилого здания общей площадью 9 143,5 кв.м,
расположенного по адресу:
г.Москва, ул.Верхние Поля, дом 59Д,
находящегося на земельном участке
общей площадью 5 000 кв.м,
имеющем адресные ориентиры:
г.Москва, ул. Верхние Поля, вл. 33В.***

г. Москва, 2016 г.

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Мегаполис Траст»

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516
Тел.: 495 749-3271, тел. / факс: 499 124-8558
E-mail: m_trast@mail.ru

Исх. №0063-ОЦ/2016 от 04.07.2016 г.

Конкурсному управляющему
ООО «СК «Мосреконструкция»
Ю.В. Рожкову

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с условиями Договора 0063-ОЦ/2016 от 10.06.2016 года и Задания на оценку №1 от 10.06.2016 года нашей организацией произведена работа по определению рыночной стоимости недвижимого имущества: Адрес: г.Москва, ул. Верхние Поля, д.59Д. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 9143,5 кв.м. Кадастровый (или условный) номер объекта: 268825, инвентарный номер, литер: инв. №3514/78, литер 78. Этажность: 4., находящееся на земельном участке общей площадью 5000 кв.м., имеющим адресные ориентиры: г.Москва, ул.Верхние Поля, вл.33В. Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов). Разрешенное использование: эксплуатация базы и склада. Кадастровый номер: 77:04:0004022:31.

Состав объекта оценки: Объекты оценки представлены недвижимым имуществом: нежилым зданием, оформленным на правах собственности, и не оформленными правами на земельный участок с кадастровым номером: 77:04:0004022:31. Нежилое здание 2003 года постройки, 4-х этажное, площадь застройки 3 009 кв.м. Здание используется под холодный склад.

Существующие ограничения (обременения) права:

1. Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации имущества должника.
2. Ипотека: нежилые помещения, общей площадью 8 913,9 кв.м., расположенные в здании по адресу: г.Москва, ул. Верхние поля, д. 59Д: помещение I (комнаты 1-13), помещение II (комнаты 1-21,24), помещение III (комнаты 1-6), помещение IV (комнаты 1-7), помещение V (комнаты 1-47), помещение VI (комнаты 1-25), помещение VII (комната 1), помещение VIII (комнаты 1-2). Комнаты 22,23 помещения II 1-го этажа в ипотеку переданы не были.

Собственник оцениваемого имущества: ООО «Строительная Компания «Мосреконструкция» (119110, Москва г, Верхние Поля ул., 59Д, ОГРН 1037707026576, ИНН 7707326803).

Цели оценки: определение в соответствии с требованиями статьи 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.) рыночной стоимости для утверждения начальной цены продажи имущества на торгах.

Предполагаемое использование результата оценки: утверждения начальной цены продажи имущества на торгах.

Дата оценки – 10.06.2016 г.

Работа выполнена на основании Договора №0063-ОЦ/2016 от 10.06.2016 года и Задания на оценку №1 от 10.06.2016 года.

Исполнитель работ: ЗАО «Мегаполис Траст».

Адрес места нахождения Исполнителя: 117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3.

Почтовый адрес Исполнителя: 117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3, офис 516.

Оценка проведена в соответствии со следующими нормативными документами:

- *Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (в действующей редакции);*
- *Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№297-299 от 20 мая 2015 года, Федеральный стандарт оценки ФСО №7 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014 г.;*
- *Свод стандартов оценки ССО ФОО-2015;*
- *Федеральный Закон от 26.10.2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (с изменениями и дополнениями).*

Экспертиза имеющихся прав на объект нами не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

В ходе нашей работы были рассмотрены представленные нам материалы относительно объекта оценки, а так же проведен анализ рынка. Исследование объекта оценки включали в себя также анализ коммерческой составляющей. На основании проведенной работы был сделан вывод о величине итоговой рыночной стоимости.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

- 1. Изучение и анализ документов об объекте оценки.*
- 2. Ознакомление с представленным пакетом документов на объекты оценки.*
- 3. Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.*
- 4. Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.*
- 5. Применение стандартных процедур расчета рыночной стоимости объекта.*
- 6. Сведение результатов расчетов рыночной стоимости, полученных по различным подходам: на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методикам и сделан вывод относительно итоговой величины (взвешенной оценки) рыночной стоимости объекта.*

При проведении оценки в качестве эксперта – оценщика выступали:

- *Эксперт-оценщик состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем Назаров Максим Юрьевич. Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003597; Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация «Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 26 июня 2006 года, Диплом ПИТ №819453, регистрационный №1604. Страхование гражданской ответственности страховой полис №922/896658335 выдан ОАО «РЕСО-Гарантия»; срок действия Договора страхования с 12 февраля 2015 г. по 11 февраля 2016 г.; страховая сумма 3 000 000 рублей. Страхование гражданской ответственности – страховой полис №ГО-ОЦ-1945/16 выдан ЗАО СК «Инвестиции и Финансы», срок действия Договора страхования с 12 февраля 2016 г. по 11 февраля 2017 г.; страховая сумма 5 000 000 рублей. Стаж в оценочной деятельности: 7 лет. Место нахождения: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Степень участия в проекте: проведение расчетов и составление отчета.*
- *Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем - Бодрова Светлана Витальевна. Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество*

оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003555; Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация «Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 12 декабря 2007 года, Диплом ПИТ №932953, регистрационный №1752. Страхование гражданской ответственности страховой полис №922/896791058 выдан ОАО «РЕСО-Гарантия»; срок действия Договора страхования с 12 февраля 2015 г. по 11 февраля 2016 г; страховая сумма 3 000 000 рублей Страхование гражданской ответственности – страховой полис №ГО-ОЦ-1944/16 выдан ЗАО СК «Инвестиции и Финансы», срок действия Договора страхования с 12 февраля 2016 г. по 11 февраля 2017 г; страховая сумма 5 000 000 рублей. Стаж в оценочной деятельности: 6 лет. Место нахождения: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Степень участия в проекте: составление отчета.

Результаты нашей работы изложены в форме сводного отчета, полнота которого соответствует заданию, полученному от Вас. Вспомогательная документация, содержащая требуемую для анализа информацию и наши промежуточные выводы, остаются в архиве ЗАО «Мегаполис Траст».

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату проведения оценки без учета НДС составляет:

127 229 295 (Сто двадцать семь миллионов двести двадцать девять тысяч двести девяносто пять) рублей

В том числе:

Рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 9143,5 кв.м, с кадастровым номером: 77:04:0004029:1105, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Верхние Поля, дом 59В, оформленного на правах собственности (без учета стоимости прав на землю):	101 394 295 (Сто один миллион триста девяносто четыре тысячи двести девяносто пять) рублей
Рыночная стоимость прав долгосрочной аренды на земельный участок общей площадью 5000 кв.м, с кадастровым номером: 77:04:0004022:31, имеющий адресные ориентиры: г.Москва, ул. Верхние Поля, вл. 33В, предназначенный для эксплуатации базы и склада (права на дату оценки не оформлены):	25 835 000 (Двадцать пять миллионов восемьсот тридцать пять тысяч) рублей

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО «Мегаполис Траст»



О.А. Назарова

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Мегаполис Траст»

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516
Тел.: 499 124-8558, тел. / факс: 499 124-8558
E-mail: m_trast@mail.ru

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ЗАО "Мегаполис Траст"
О.А. Назарова

«04» июля 2016 г.



СВОДКА ОСНОВНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

Объект оценки: Недвижимое имущество: Адрес: г.Москва, ул. Верхние Поля, д.59Д. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 9143,5 кв.м. Кадастровый (или условный) номер объекта: 268825, инвентарный номер, литер: инв. №3514/78, литер 78. Этажность: 4. Находящееся на земельном участке общей площадью 5000 кв.м., имеющем адресные ориентиры: г. Москва, ул. Верхние Поля, вл. 33В. Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов) Разрешенное использование: эксплуатация базы и склада. Кадастровый номер: 77:04:0004022:31.

Состав объекта оценки: Объекты оценки представлены недвижимым имуществом: нежилым зданием, оформленным на правах собственности, и не оформленными правами на земельный участок, кадастровый номер: 77:04:0004022:31. Нежилое здание 2003 года постройки, 4-х этажное, площадь застройки 3 009 кв.м. Нежилое помещение используется под холодный склад.

Существующие ограничения (обременения) права:

1. Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации имущества должника.
2. Ипотека: нежилые помещения, общей площадью 8 913,9 кв.м., расположенные в здании по адресу: г.Москва, ул. Верхние поля, д. 59Д: помещение I (комнаты 1-13), помещение II (комнаты 1-21,24), помещение III (комнаты 1-6), помещение IV (комнаты 1-7), помещение V (комнаты 1-47), помещение VI (комнаты 1-25), помещение VII (комната 1), помещение VIII (комнаты 1-2). Комнаты 22,23 помещения II 1-го этажа в ипотеку переданы не были.

Собственник оцениваемого имущества: ООО «Строительная Компания «Мосреконструкция» (119110, Москва г., Верхние Поля ул., 59Д, ОГРН 1037707026576, ИНН 7707326803).

Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: ООО «Строительная Компания «Мосреконструкция» (119110, Москва г., Верхние Поля ул., 59Д, ОГРН 1037707026576, ИНН 7707326803).

Цель оценки: определение в соответствии с требованиями статьи 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.) рыночной стоимости для утверждения начальной цены продажи имущества на торгах.

Предполагаемое использование результата оценки (назначение оценки): утверждение начальной цены продажи имущества на торгах.

Вид стоимости: рыночная стоимость без учета НДС.

Оцениваемые права (имущественные права): оцениваемое право: право собственности без учета обременений. Имущественное право: право собственности.

Заказчик работы, место нахождения, ИНН, ОГРН: Конкурсный управляющий ООО «Строительная Компания «Мосреструкция» (119110, Москва г., Верхние Поля ул., 59Д, ОГРН 1037707026576, ИНН 7707326803).

Основание для проведения оценки: Договор №0063-ОЦ/2016 от 10.06.2016 года. Задание на оценку №1 от 10.06.2016.

Дата оценки: 10.06.2016 г.

Дата осмотра объекта оценки: На усмотрение Заказчика и Исполнителя.

Место проведения оценки: г. Москва.

Период проведения оценки: с 10.06.2016 по 05.07.2016 года.

Дата составления отчета: 04.07.2016.

Балансовая стоимость: не выявлено.

Материалы, представленные исполнителю: Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.10.2015 №77/021/086/2015-40, Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АВ №534340 от 28.03.2005 № 77-77-12/002/2005/620 (условный номер объекта 268825), документы БТИ на здание: поэтажный план, экспликация, прочие документы.

Наименования исполнителя: ЗАО «Мегаполис Траст» в лице генерального директора Назаровой О.А.. Юридический и фактический адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Расчетный счет 40702810700060000564 в ОАО «Московский Кредитный Банк» Корр. счет 30101810300000000659 БИК 044585659, ИНН 7727520245 КПП 772701001, ОГРН 1047796665707 Тел. 8(499) 124-8558. Полис обязательного страхования оценщиков ЗАО «Мегаполис Траст» №ГО-ОЦ-1439/15. Срок действия страхования: с 30.06.2015 года по 29.07.2016 года. Страховая сумма 30.000.000 рублей. Страховщик: АОСК «Инвестиции и Финансы».

Сведения об оценщиках: При проведении оценки в качестве эксперта – оценщика выступали:

- Эксперт-оценщик состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем Назаров Максим Юрьевич. Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003597; Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация «Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 26 июня 2006 года, Диплом ПП №819453, регистрационный №1604. Страхование гражданской ответственности – страховой полис №ГО-ОЦ-1945/16 выдан ЗАО СК «Инвестиции и Финансы», срок действия Договора страхования с 12 февраля 2016 г. по 11 февраля 2017 г; страховая сумма 5 000 000 рублей. Стаж в оценочной деятельности: 7 лет. Место нахождения: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3.
- Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем - Бодрова Светлана Витальевна. Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003555; Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом

Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация «Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 12 декабря 2007 года, Диплом ПП №932953, регистрационный №1752. Страхование гражданской ответственности – страховой полис №ГО-ОЦ-1944/16 выдан ЗАО СК «Инвестиции и Финансы», срок действия Договора страхования с 12 февраля 2016 г. по 11 февраля 2017 г; страховая сумма 5 000 000 рублей. Стаж в оценочной деятельности: 6 лет. Место нахождения: г.Москва, ул.Профсоюзная, д.3.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату проведения оценки без учета НДС¹ составляет:

127 229 295 (Сто двадцать семь миллионов двести двадцать девять тысяч двести девяносто пять) рублей

В том числе:

Рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 9143,5 кв.м, с кадастровым номером: 77:04:0004029:1105, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Верхние Поля, дом 59В, оформленного на правах собственности (без учета стоимости прав на землю):	101 394 295 (Сто один миллион триста девяносто четыре тысячи двести девяносто пять) рублей
Рыночная стоимость прав долгосрочной аренды на земельный участок общей площадью 5000 кв.м, с кадастровым номером: 77:04:0004022:31, имеющий адресные ориентиры: г.Москва, ул. Верхние Поля, вл. 33В, предназначенный для эксплуатации базы и склада (права на дату оценки не оформлены):	25 835 000 (Двадцать пять миллионов восемьсот тридцать пять тысяч) рублей

Назаров Максим Юрьевич, эксперт-оценщик



Бодрова Светлана Витальевна, эксперт-оценщик

.....

.....

¹ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) – пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ	10
1.1. Основные факты и выводы	10
1.2. Задание на оценку	16
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	16
1.4. Допущения и ограничительные условия	17
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	19
1.6. Используемая терминология	19
1.7. Последовательность определения стоимости Объекта	21
1.8. Заявление о соответствии	22
1.9. Положение об ответственности	23
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	24
2.1. Общая характеристика Объекта оценки	24
2.2. Описание оцениваемого имущества	25
2.3. Описание юридических прав	29
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки	31
2.5. Заключение по анализу состояния Объекта оценки	33
2.6. Анализ достаточности и достоверности информации	34
3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	35
3.1. Описание процедуры оценки.....	35
3.2. Выбор подходов и методов к оценке	36
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	37
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта на рынок, к которому он относится.....	37
4.2. Макроэкономическая ситуация в РФ по итогам января-марта 2016 года.....	37
4.3. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов	39
4.4. Обзор рынка инвестиций в коммерческую недвижимость по итогам 2015 года.....	40
4.5. Классификация складских и производственных помещений.....	43
4.6. Обзор рынка складской и промышленной недвижимости Московского региона по итогам 2015 года	44
4.7. Итоги I квартала 2016г. на рынке складской недвижимости Московского региона.....	46
4.8. Анализ цен предложений аналогичных объектов недвижимости в рассматриваемом районе г.Москвы.....	48
4.9. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости	51
4.10. Анализ основных ценообразующих факторов	52
4.11. Выводы по разделу	54
4.12. Анализ ликвидности Объекта оценки.....	55
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	56
5.1. Наиболее эффективное использование земельного участка	56
5.2. Наиболее эффективное использование земельного участка при существующем разрешенном использовании	57
6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	58
6.1. Основные этапы оценки недвижимого имущества затратным подходом	58
6.2. Определение рыночной стоимости права долгосрочной аренды земельного участка	59
6.3. Определение стоимости замещения здания	69
6.3.1. Определение стоимости строительства (стоимости замещения без учета износа).....	69
6.3.2. Определение прибыли предпринимателя.....	70
6.3.3. Определение износа и устареваний	73
6.3.4. Расчет стоимости замещения здания и сооружений с учетом износа	75
6.4. Определение рыночной стоимости здания затратным подходом.....	77
7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	78

7.1.	ВЫБОР И ОПИСАНИЕ АНАЛОГОВ ДЛЯ СРАВНЕНИЯ.....	78
7.2.	ОПИСАНИЕ СОПОСТАВИМЫХ ОТЛИЧИЙ И МОТИВАЦИЯ КОРРЕКТИРОВОК.....	84
8.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	91
8.1.	ВЫБОР МЕТОДА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	91
8.2.	АЛГОРИТМ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДОМ ДДП	92
8.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ ДЛЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	93
8.4.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	100
8.5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА	100
8.6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ ОБЪЕКТА	101
8.7.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ РАСХОДОВ.....	101
8.8.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ ПОСТПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА И СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ.....	104
8.9.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	105
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	107
9.1.	АНАЛИЗ ПРЕИМУЩЕСТВ И НЕДОСТАТКОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	107
9.2.	РАСЧЕТ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ И СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	108
10.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ.....	110
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, СПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	112
1.	ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	112
2.	МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	112
3.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	113
4.	ФОТОМАТЕРИАЛЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ	116
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	131
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	138
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	150

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки	Недвижимое имущество: Адрес: г.Москва, ул. Верхние Поля, д.59Д. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 9143,5 кв.м. Кадастровый (или условный) номер объекта: 268825, инвентарный номер, литер: инв. №3514/78, литер 78. Этажность: 4, находящееся на земельном участке общей площадью 5000 кв.м., имеющем адресные ориентиры: г.Москва, ул. Верхние поля, вл. 33В. Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов) Разрешенное использование: эксплуатация базы и склада. Кадастровый номер: 77:04:0004022:31.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Состав объекта оценки: Объекты оценки представлены недвижимым имуществом: нежилым зданием, оформленным на правах собственности и не оформленными правами на земельный участок кадастровый номер 77:04:0004022:31. Нежилое здание 2003 года постройки, 4-х этажное, площадь застройки 3009 кв.м. Нежилое помещение используется под холодный склад. Источник: Задание на оценку №1 к договору №0063-ОЦ/2016 от 10.06.2016, правоустанавливающие документы.
Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	
об имущественных правах	Оцениваемое право: право собственности без учета обременений. Имущественное право: право собственности. Источник: Задание на оценку №1 к договору №0063-ОЦ/2016 от 10.06.2016.
об обременениях, связанных с объектом оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации имущества должника 2. Ипотека: нежилые помещения, общей площадью 8 913,9 кв.м., расположенные в здании по адресу: г.Москва, ул. Верхние поля, д. 59Д: помещение I (комнаты 1-13), помещение II (комнаты 1-21,24), помещение III (комнаты 1-6), помещение IV (комнаты 1-7), помещение V (комнаты 1-47), помещение VI (комнаты 1-25), помещение VII (комната 1), помещение VIII (комнаты 1-2). Комнаты 22,23 помещения II 1-го этажа в ипотеку переданы не были. Источник: Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.10.2015 №77/021/086/2015-40; Задание на оценку №1 к договору №0063-ОЦ/2016 от 10.06.2016.
о физических свойствах объекта оценки	Нежилое помещение используется под холодный склад. Описание оцениваемого имущества приведено в разделе 2. настоящего Отчета. Источник: Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.10.2015 №77/021/086/2015-40, Свидетельства о государственной регистрации права, документы БТИ на здание: экспликация, поэтажный план, прочие документы, выводы оценщиков, сделанные в результате визуального осмотра объекта оценки.
об износе	Данные о физическом износе представлены в разделе 2. настоящего Отчета. Источник: выводы оценщиков, сделанные в результате визуального осмотра объекта оценки, документы БТИ на здание.
об устареваниях	Устаревания отсутствуют. Источник: выводы оценщика.

<i>Текущее использование</i>	Складское (холодный склад)
<i>Цель оценки (ФЗ-135 ст. 11)</i>	Определение в соответствии с требованиями статьи 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.) рыночной стоимости для утверждения начальной цены продажи имущества на торгах
<i>Предполагаемое использование результатов оценки (Назначение оценки)</i>	Утверждение на собрании (комитете) кредиторов начальной цены продажи имущества на торгах.
<i>Собственник объекта оценки</i>	<p>1. Собственник здания: ООО «Строительная Компания «Мосреконструкция» (119110, Москва г., Верхние Поля ул., 59Д, ОГРН 1037707026576, ИНН 7707326803).</p> <p>Источник: Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.10.2015 №77/021/086/2015-40, Свидетельство о государственной регистрации права на здание 77 АВ №534340 от 28.03.2005.</p> <p>2. Собственник земельного участка: г.Москва.</p> <p>Источник: Договор аренды земельного участка № М-04-008535 от 22.04.1997, заключенный сроком на 49 лет Московским земельным комитетом (Москомзем) и ООО «Московская Строительная Компания Реконструкция» (ИНН: 7725009638) в лице генерального директора Садыкова Саюна Касым оглы (договор зарегистрирован Московским земельным комитетом).</p> <p>3. Правообладатель земельного участка: ООО «Строительная Компания «Мосреконструкция» (119110, Москва г., Верхние Поля ул., 59Д, ОГРН 1037707026576, ИНН 7707326803).</p> <p>Источник: Договор аренды земельного участка № М-04-008535 от 22.04.1997, заключенный сроком на 49 лет Московским земельным комитетом (Москомзем) и ООО «Московская Строительная Компания Реконструкция» (ИНН: 7725009638) в лице генерального директора Садыкова Саюна Касым оглы (договор зарегистрирован Московским земельным комитетом).</p> <p>Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28 февраля 2005 года (регистрационный номер 77-77-12/002/2005-620 от 28 марта 2005 года), согласно которому ООО Строительная компания «Реконструкция» (ИНН: 7707326803), в лице генерального директора Садыкова Саюна Касым оглы, приобрела у ООО Копания по проектированию и капитальному строительству «ПРОиКС» (ИНН: 7725009638) недвижимое имущество: здание, расположенное по адресу: г.Москва, ул. Верхние Поля, д. 59Д, общей площадью 9143,5 кв.м, условный номер 268825.</p>
<i>Основание для проведения оценки (ФЗ-135 ст. 11)</i>	Договор №0063-ОЦ/2016 от 10.06.2016, Задание на оценку №1 к договору №0063-ОЦ/2016 от 10.06.2016
Задание на оценку (ФСО-1 п.17, ФСО-3 п.86):	
<i>объект оценки</i>	Недвижимое имущество: Адрес: г.Москва, ул.Верхние Поля, д.59Д. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 9143,5 кв.м. Кадастровый (или условный) номер объекта: 268825, инвентарный номер, литер: инв. №3514/78, литер 78. Этажность: 4, находящееся на земельном участке общей площадью 5000 кв.м., имеющем адресные ориентиры: г.Москва, ул.. Верхние поля, вл 33В. Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов) Разрешенное использование: эксплуатация базы и склада. Кадастровый номер: 77:04:0004022:31.

<i>имущественные права на объект оценки</i>	Оцениваемое право: право собственности без учета обременений. Имущественное право: право собственности.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект недвижимости представлен объектом капитального строительства, имеющим государственную регистрацию, является отдельно стоящим зданием, используемый под холодный склад. В состав оцениваемого имущества (прав) также входит земельный участок под оцениваемым зданием.
Характеристики объекта недвижимого имущества (объекта оценки) и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Недвижимое имущество расположено по адресу: г.Москва, ул. Верхние Поля, д.59Д. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 9143,5 кв.м. Кадастровый (или условный) номер объекта: 268825, инвентарный номер, литер: инв. №3514/78, литер 78. Этажность: 4, находится на земельном участке общей площадью 5000 кв.м., имеющем адресные ориентиры: г.Москва, ул. Верхние поля, вл. 33В. Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов) Разрешенное использование: эксплуатация базы и склада. Кадастровый номер: 77:04:0004022:31а. Состояние здания: по наружному виду удовлетворительное. Внутренние коммуникации: холодное водоснабжение, канализация. Теплоснабжение, электроснабжение, связь отсутствует. Нежилое помещение используется под холодный склад. Источник: Задание на оценку
права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оценке подлежит право собственности. Обременения не учитываются. Земельный участок ограничен целевым назначением
<i>цель оценки</i>	Определение в соответствии с требованиями статьи 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.) рыночной стоимости для утверждения начальной цены продажи имущества на торгах
<i>предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)</i>	Утверждения начальной цены продажи имущества на торгах.
<i>ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</i>	Полученные в результате исследований Оценщиков выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки – для утверждения арбитражным судом, собранием (комитетом) кредиторов начальной цены продажи имущества на торгах.
<i>вид стоимости</i>	Рыночная стоимость без учета НДС
<i>дата оценки</i>	10.06.2016
<i>срок проведения оценки</i>	с 10.06.2016 года по 05.07.2016
<i>дата осмотра объекта оценки</i>	На усмотрения Исполнителя.
<i>допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</i>	В соответствии со стандартами и требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: <ol style="list-style-type: none"> Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете

определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке;

2. Представленный отчет будет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;

3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности (иного законного владения или пользования) или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности (иного законного владения или пользования);

4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки;

5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений;

6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;

7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление об объекте оценки;

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

9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. В отчете делаются ссылки на источники информации;

10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы объекта оценки. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком;

11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций;

12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления; 13. Результаты оценки достоверны лишь на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости;

14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки;

15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной

	<p>принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика;</p> <p>16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> • может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости; • может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. <p>17. Объекты, указанные в настоящем Задании на оценку представляют собой имущественный комплекс и будут выставлены на торги единым имущественным лотом.</p> <p>Иные допущения и ограничения представлены в разделе 1.4. настоящего отчета</p>
<i>Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	<p>Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.10.2015 №77/021/086/2015-40,</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АВ №534340 от 28.03.2005 № 77-77-12/002/2005/620 (условный номер объекта 268825), Документы БТИ на здание: поэтажный план, экспликация,</p> <p>Данные Росреестра и прочие документы, относящиеся к объекту оценки.</p>
<i>Иные количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</i>	<p>Указанные элементы не выявленные</p>
<i>Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения (ФЗ-135 ст. 11)</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Данные полученные от Заказчика: 2. Открытые источники - ссылки на источники информации, используемой в настоящем отчете. 3. Иные источники, указанные в Приложении №1 к настоящему отчету.
<i>Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата</i>	<p>Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Изучение и анализ документов об объекте оценки. 2. Визуальное освидетельствование объекта оценки. 3. Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта. 4. Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам. 5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования, существующих ограничений и использование иного движимого имущества, указанного в настоящем отчете. 6. Применение стандартных процедур расчета стоимости объекта.
<i>Собственник объекта</i>	<p>ООО «Строительная Компания «Мосреконтструкция» (119110, Москва г.,</p>

оценки	Верхние Поля ул., 59Д, ОГРН 1037707026576, ИНН 7707326803).	
Балансовая стоимость на дату проведения оценки, руб.	Данные не представлены.	
Класс и тип собственности:	Объект, указанный в Задании на оценку №1 к договору №0063-ОЦ/2016 от 10.06.2016, представляет собой отдельно стоящее здание, назначение: складское, текущее использование: холодный склад.	
Степень ликвидности и ориентировочный срок экспозиции:	Средняя, 6 месяцев.	
Номер отчета (ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО)	0063-ОЦ/2016	
Дата проведения оценки (ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО)	10.06.2016	
Дата определения стоимости объекта оценки (ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО)	10.06.2016	
Дата обследования объекта оценки	10.06.2016	
Дата визуального осмотра	10.06.2016	
Период проведения работ по оценке (ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО)	10.06.2016 – 05.07.2016	
Дата составления отчета (не более трех месяцев с даты оценки) (ФЗ-135 ст. 11, ССО РОО)	04.07.2016	
Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки. (ФСО-3 п.8з)		
Доходный подход (ФСО-1 п.21)	Применялся. Обоснованные причины использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.	
Затратный подход (ФСО-1 п.23)	Применялся. Обоснованные причины использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.	
Сравнительный подход (ФСО-1 п.22)	Применялся. Обоснованные причины использования данного подхода содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.	
Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подходы	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Весовые коэффициенты
Затратный подход	124 043 260	0,2
Сравнительный подход	127 954 139	0,4
Доходный подход	128 097 468	0,4
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	127 229 295 рублей	
Отчет пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиками, скреплен печатью юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор (ФЗ-135 ст. 11, ФСО-3 п.6)		

<i>Применяемые в отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению (ФСО-1, разд. II, ФСО-2 пп. 7-10)</i>	
<i>Ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяют делать вывод об авторстве и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток (ФСО-3 п. 10)</i>	
<i>Информация, предоставленная заказчиком, подписана уполномоченным лицом и заверена в установленном порядке (ФСО-3 п.11.).</i>	
<i>Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) ФСО-3 п.8г, ССО РОО указаны в разделе 1.4. настоящего Отчета.</i>	
<i>Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов (ФСО-3 п.8ж) приведен в разделе 3 настоящего Отчета.</i>	
<i>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки (ФСО-3 п.8з) содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.</i>	
<i>Приложение Копии документов (ФСО-3 п.9)</i>	
<i>устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	Приведены в Приложении 4 настоящего Отчета
<i>правоустанавливающие и подтверждающие документы</i>	Приведены в Приложении 4 настоящего Отчета
<i>документы технической инвентаризации</i>	Приведены в Приложении 4 настоящего Отчета
<i>заключения специальных экспертиз</i>	Не проводилась (не прилагаются)
<i>другие документы по объекту оценки (при их наличии)</i>	Отсутствуют (не прилагаются).

1.2. Задание на оценку

Задание на оценку №1 является неотъемлемой частью подписанного Заказчиком и Исполнителем Договора №0063-ОЦ/2016 от 10.06.2016, представлено в Приложении 1 настоящего Отчета.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике оценки	Конкурсный управляющий ООО «Строительная Компания «Мосреконструкция» (119110, Москва г, Верхние Поля ул, 59Д, ОГРН 1037707026576, ИНН 7707326803) Ю.В. Рожков.
Сведения об Исполнителе	ЗАО «Мегаполис Траст», Юридический и фактический адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Расчетный счет 40702810700060000564 в ОАО «Московский Кредитный Банк» Корр. счет 30101810300000000659 БИК 044585659, ИНН 7727520245 КПП 772701001, ОГРН 1047796665707 от 07.09.2004 г, Тел./ факс 8(499) 124-8558
Сведения об Оценщиках	<ul style="list-style-type: none"> Эксперт-оценщик состоящий в трудовых отношения с Исполнителем Назаров Максим Юрьевич. Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003597; Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация «Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 26 июня 2006 года, Диплом ПП №819453, регистрационный №1604. Страхование гражданской ответственности – страховой полис №ГО-ОЦ-1945/16 выдан ЗАО СК «Инвестиции и Финансы», срок действия Договора страхования с 12 февраля 2016 г. по 11 февраля 2017 г; страховая сумма 5 000 000 рублей. Стаж в оценочной деятельности: 7 лет. Место нахождения: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Степень участия в проекте: проведение

	<p>расчетов и составление отчета.</p> <ul style="list-style-type: none"> Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем - Бодрова Светлана Витальевна. Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (Адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5, Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный), +7 (499) 265-67-01); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003555; Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация «Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 12 декабря 2007 года, Диплом ПП №932953, регистрационный №1752. Страхование гражданской ответственности – страховой полис №ГО-ОЦ-1944/16 выдан ЗАО СК «Инвестиции и Финансы», срок действия Договора страхования с 12 февраля 2016 г. по 11 февраля 2017 г.; страховая сумма 5 000 000 рублей. Стаж в оценочной деятельности: 6 лет. Место нахождения: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Степень участия в проекте: проведение расчетов.
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки. ФСО-3, п.3в</p>	<p>Иные специалисты не привлекались</p>

1.4. Допущения и ограничительные условия

Оценка рыночной стоимости объекта была проведена с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Оцениваемое здание общей площадью 9 143,5 кв.м с кадастровым номером: 77:04:0004029:1105, согласно данным Росреестра (см. Сведения Росреестра, представленные на схемах 1-4 в разделе 2.2 настоящего отчета) находится на земельном участке общей площадью 5 000 кв.м, с кадастровым номером: 77:04:0004022:31, категорией земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – под эксплуатацию базы и склада, расположенном по адресу: г.Москва, ул.Верхние Поля, вл. 33В.

Согласно Заданию на оценку №1 к договору №0063-ОЦ/2016 от 10.06.2016, объекты оценки представлены недвижимым имуществом: нежилым зданием, оформленным на правах собственности и не оформленными правами на земельный участок кадастровый номер: 77:04:0004022:31. В соответствии с действующим законодательством РФ собственник здания имеет преимущественное право на заключение договора аренды земельного участка, находящегося под зданием.

В данной работе определяется рыночная стоимость здания как единого объекта недвижимости. Оценка производится исходя из права собственности на здание как объект капитального строительства (ОКС), и права долгосрочной аренды земельного участка, относящегося к данному ОКС, с допущением, что новым собственником будут оформлены права аренды на земельный участок в соответствии с существующим законодательством РФ.

2. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке.

3. Площадь объекта оценки определена согласно представленным правоустанавливающим документам – Свидетельствам о государственной регистрации права.
4. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
5. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.
6. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
7. Оценщик предоставляет обзорные материалы исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.
8. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.
11. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.
12. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office, при этом в расчетах использовалась функция округления (ОКРУГЛ).
13. Оценщику не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.
14. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
16. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
17. Исходные данные, используемые Оценщиком при подготовке Отчета, получаются из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.
18. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки,

если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

19. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к описанному в настоящем отчете имуществу в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
2. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№297-299 от 20 мая 2015 года; Федеральный стандарт оценки ФСО №7 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014 г.;
3. Свод стандартов оценки ССО РОО-2015.
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 №568-р;
5. Земельный кодекс Российской Федерации;
6. Гражданский кодекс Российской Федерации.

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

- ✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ✓ объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ платеж за объект оценки выражен в денежной форме².

1.6. Используемая терминология

Применяемые в настоящем отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению (ФСО-1 разд. II, ФСО-2 пп. 7-10).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объектов оценки³.

Итоговая величина стоимости объектов оценки - величина стоимости объектов оценки, определенная путем расчета стоимости объектов оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке⁴.

² Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ

³ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)».

⁴ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)».

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объектов оценки в рамках одного из подходов к оценке⁵.

Объект оценки - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте⁶.

Объект-аналог объектов оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях⁷.

Оценка имущества - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости⁸.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией⁹.

Стоимость является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости¹⁰.

Цена. Термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретного покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах¹¹.

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

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

Срок конкурсного производства - Конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев. Срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев (Источник: Пункт 2 статьи 124 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

несостоятельность (банкротство) (далее также - банкротство) - признанная арбитражным судом неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по

⁵ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)».

⁶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)».

⁷ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)».

⁸ Федеральный закон от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

⁹ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)».

¹⁰ Международный стандарт оценки «Рыночная стоимость как база оценки».

¹¹ Международный стандарт оценки «Рыночная стоимость как база оценки».

денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей (Источник: статья 2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

должник - гражданин, в том числе индивидуальный предприниматель, или юридическое лицо, оказавшиеся неспособными удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей в течение срока, установленного Федеральным законом. (Источник: статья 2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

денежное обязательство - обязанность должника уплатить кредитору определенную денежную сумму по гражданско-правовой сделке и (или) иному предусмотренному Гражданским кодексом Российской Федерации, бюджетным законодательством Российской Федерации основанию (Источник: статья 2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

Кредиторы - лица, имеющие по отношению к должнику права требования по денежным обязательствам и иным обязательствам, об уплате обязательных платежей, о выплате выходных пособий и об оплате труда лиц, работающих по трудовому договору. (Источник: статья 2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

конкурсные кредиторы - кредиторы по денежным обязательствам (за исключением уполномоченных органов, граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, морального вреда, имеет обязательства по выплате компенсации сверх возмещения вреда, предусмотренной Градостроительным кодексом Российской Федерации (компенсации сверх возмещения вреда, причиненного в результате разрушения, повреждения объекта капитального строительства, нарушения требований безопасности при строительстве объекта капитального строительства, требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, сооружения), вознаграждения авторам результатов интеллектуальной деятельности, а также учредителей (участников) должника по обязательствам, вытекающим из такого участия). (Источник: статья 2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

конкурсный управляющий - арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом для проведения конкурсного производства и осуществления иных установленных настоящим Федеральным законом полномочий, или Агентство по страхованию вкладов, осуществляющее указанные полномочия в случаях, установленных настоящим Федеральным законом. (Источник: статья 2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

недостаточность имущества - превышение размера денежных обязательств и обязанностей по уплате обязательных платежей должника над стоимостью имущества (активов) должника. (Источник: статья 2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

1.7. Последовательность определения стоимости Объекта

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

1. *Визуальное освидетельствование объекта оценки:* визуальный осмотр оцениваемого имущества был произведен лично оценщиками.
2. *Сбор общих данных и их анализ:* на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
3. *Сбор специальных данных и их анализ:* на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.

4. *Применение стандартных процедур расчета рыночной стоимости объекта.*
5. *Сведение результатов расчетов рыночной стоимости, полученных по различным подходам: на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методикам и сделан вывод относительно итоговой величины (взвешенной оценки) рыночной стоимости объекта.*

1.8. Заявление о соответствии

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

1. Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами.
3. Мы не имеем в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте анализа, являющемся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Наше вознаграждение ни в коей степени не связано с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями.
5. Образование исполнителей соответствует необходимым требованиям.
6. Исполнители имеют необходимый опыт проведения аналогичных работ.

Работу производили:

Назаров Максим Юрьевич, эксперт-оценщик



.....

Бодрова Светлана Витальевна, эксперт-оценщик

.....

1.9. Положение об ответственности

Настоящий отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки и действующего в Российской Федерации законодательства в области оценочной деятельности.

Все Оценщики, принимавшие участие в выполнении настоящего отчета, являются членами саморегулируемых организаций оценщиков и полностью соответствуют профессиональным критериям по должности «Оценщик», утвержденных постановлением Министерства труда и социального развития РФ от 21.08.1998 г. №37.

Назаров Максим Юрьевич, эксперт-оценщик



.....

Бодрова Светлана Витальевна, эксперт-оценщик

.....

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

2.1. Общая характеристика объекта оценки

Таблица 2.1-1. Общая характеристика объекта оценки

Объект оценки	Недвижимое имущество: Адрес: г.Москва, ул.Верхние Поля, д.59Д. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 9143,5 кв.м. Кадастровый (или условный) номер объекта: 268825, инвентарный номер, литер: инв. №3514/78, литер 78. Этажность: 4, находящееся на земельном участке общей площадью 5000 кв.м., имеющем адресные ориентиры: г Москва, ул.Верхние поля, вл.33В, категория: земли поселений (земли населенных пунктов), вид разрешенного использования: эксплуатация базы и склада, кадастровый номер: 77:04:0004022:31.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Состав объекта оценки: Объекты оценки представлены недвижимым имуществом: нежилым зданием, оформленным на правах собственности и не оформленными правами на земельный участок кадастровый номер 77:04:0004022:31. Нежилое здание 2003 года постройки, 4-х этажное, площадь застройки 3009 кв.м. Нежилое помещение используется под холодный склад. Источник: Задание на оценку №1 к договору №0063-ОЦ/2016 от 10.06.2016, правоустанавливающие документы.
Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	
об имущественных правах	Право собственности без учета существующих обременений Источник: Задание на оценку №1 к договору №0063-ОЦ/2016 от 10.06.2016.
об обременениях, связанных с объектом оценки	1. Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации имущества должника. 2. Ипотека: нежилые помещения, общей площадью 8 913,9 кв.м., расположенные в здании по адресу: г.Москва, ул. Верхние поля, д. 59Д: помещение I (комнаты 1-13), помещение II (комнаты 1-21,24), помещение III (комнаты 1-6), помещение IV (комнаты 1-7), помещение V (комнаты 1-47), помещение VI (комнаты 1-25), помещение VII (комната 1), помещение VIII (комнаты 1-2). Комнаты 22,23 помещения II 1-го этажа в ипотеку переданы не были. Источник: Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.10.2015 №77/021/086/2015-40; Задание на оценку №1 к договору №0063-ОЦ/2016 от 10.06.2016.
о физических свойствах объекта оценки	Описание оцениваемого имущества приведено в разделах 2.1-2.5 настоящего Отчета. Источник: Свидетельство о государственной регистрации права, документы БТИ на здание, иные документы.
об износе	Данные о физическом износе представлены в разделе 2.5 настоящего Отчета. Источник: выводы оценщика, документы БТИ на здание
об устареваниях	Устаревания отсутствуют. Источник: выводы оценщика.
Текущее использование	Холодный склад
Собственник	1. Собственник здания: ООО «Строительная Компания «Мосреконструкция» (119110, Москва г., Верхние Поля ул., 59Д, ОГРН

объекта оценки	<p>1037707026576, ИНН 7707326803).</p> <p>Источник: Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.10.2015 №77/021/086/2015-40, Свидетельство о государственной регистрации права на здание 77 АВ №534340 от 28.03.2005.</p> <p>2. Правообладатель земельного участка: ООО «Строительная Компания «Мосреконструкция» (119110, Москва г., Верхние Поля ул., 59Д, ОГРН 1037707026576, ИНН 7707326803).</p> <p>Источник: Договор аренды земельного участка № М-04-008535 от 22.04.1997, заключенный сроком на 49 лет Московским земельным комитетом (Москомзем) и ООО «Московская Строительная Компания Реконструкция» (ИНН: 7725009638) в лице генерального директора Садыкова Саюна Касым оглы (договор зарегистрирован Московским земельным комитетом).</p> <p>Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28 февраля 2005 года (регистрационный номер 77-77-12/002/2005-620 от 28 марта 2005 года), согласно которому ООО Строительная компания «Реконструкция» (ИНН: 7707326803), в лице генерального директора Садыкова Саюна Касым оглы, приобрела у ООО Копания по проектированию и капитальному строительству «ПРОиКС» недвижимое имущество: здание, расположенное по адресу: г.Москва, ул. Верхние Поля, д. 59Д, общей площадью 9143,5 кв.м, условный номер 268825.</p>
----------------	---

2.2. Описание оцениваемого имущества

Согласно Заданию на оценку в настоящей работе оцениваемый объект представляет собой:

Нежилое 4-х этажное здание, общей площадью 9 143,5 кв.м, складского назначения, 2003 года постройки, с кадастровым номером: 77:04:0004029:1105, расположенное по адресу: г.Москва, ул. Верхние Поля, дом 59В, находящееся на земельном участке площадью 5 000 кв.м, с кадастровым номером: 77:04:0004022:31, имеющем адресные ориентиры: г. Москва, ул. Верхние Поля, вл. 33В, предназначенным для эксплуатации базы и склада.

Описание оцениваемого имущества составлено на основании Задания на оценку №1 от 10.06.2016 к договору №0063-ОЦ/2016 от 10.06.2016, представленных Заказчиком документов, также на основании проведенного оценщиками визуального осмотра (обследования) объектов, дата обследования объекта оценки – 10.06.2016.

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

1. Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.10.2015 №77/021/086/2015-40,
2. Свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АВ №534340 от 28.03.2005 № 77-77-12/002/2005/620 (условный номер объекта 268825),
3. Документы БТИ на здание: поэтажный план, экспликация,
4. Сведения Росреестра и прочие документы.

При визуальном осмотре произведено фотографирование объекта оценки. Фотоматериалы по объекту оценки представлены в Приложении №1 настоящего отчета.

Сведения об обременениях, связанных с оцениваемым имуществом

В отношении оцениваемого здания установлены следующие обременения:

1. Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации имущества должника
2. Ипотека: нежилые помещения, общей площадью 8 913,9 кв.м., расположенные в здании по адресу: г.Москва, ул. Верхние поля, д. 59Д: помещение 1 (комнаты 1-13), помещение 11 (комнаты 1-21,24), помещение 111 (комнаты 1-6), помещение 1V (комнаты 1-

7), помещение V (комнаты 1-47), помещение V1 (комнаты 1-25), помещение V11 (комната 1), помещение V111 (комнаты 1-2). Комнаты 22,23 помещения 11 1-го этажа в ипотеку переданы не были.

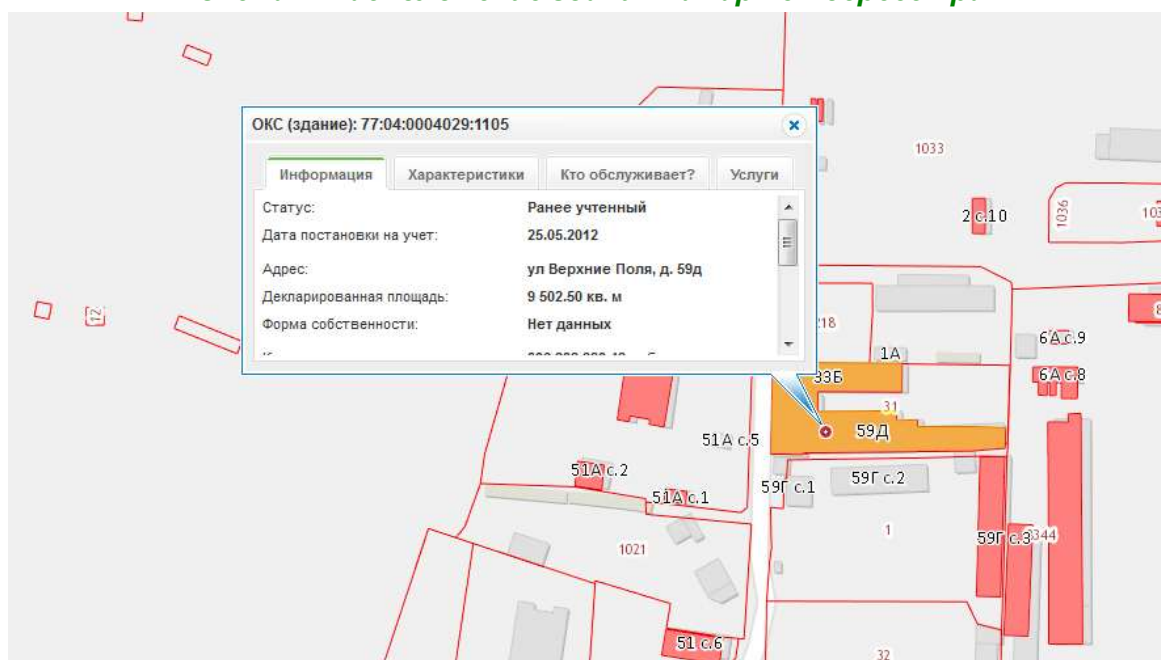
Описание основных качественных и количественных характеристик здания и земельного участка

Схема 1. Сведения с Росреестра о здании

Объект капитального строительства	
Кадастровый номер:	77:04:0004029:1105
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	25.05.2012
Площадь ОКС'а:	9502,5
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	336838823,48
Дата утверждения стоимости:	18.12.2014
Адрес (местоположение):	Москва, ул Верхние Поля, д. 59д
(ОКС) Тип:	Здание
(ОКС) Этажность:	3
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	2003
(ОКС) Исполнитель:	ГУП МосгорБТИ
(ОКС) Завершение строительства:	2003
Дата обновления информации:	13.06.2016

Источник информации: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online

Схема 2. Расположение здания на карте Росреестра



Источник информации: сведения Росреестра, Портал услуг «Публичная карта», <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=&y=&z=&type=1&zoomTo=1&app=search&opened=1&text=77:4:029:1105>

Таблица 2.2-1. Описание основных качественных и количественных характеристик здания

Показатель	Значение	Источник
Местоположение	г.Москва, ЮВАО, р-н "Люблино", ул. Верхние Поля, дом 59Д, ст. м. "Люблино", 15 минут транспортом	Свидетельство о гос.регистрации прав серия 77-АВ №534340 от 28.03.2005, документы БТИ
Тип объекта недвижимости	Объект капитального строительства (ОКС)	
Кадастровый номер объекта недвижимости (ОКС)	77:04:0004029:1105	
Кадастровая стоимость ОКС, руб.	336 838 823,48	Постановление Правительства г. Москвы от 21 ноября 2014 г. N 688-ПП "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства в городе Москве", данные Росреестра
Расположение относительно станции метро	ст. м. "Люблино", 15 минут транспортом	Визуальное обследование и анализ оценщика
Текущее использование	холодный склад	
Функциональное назначение	Складское	Документы БТИ, данные Росреестра
Общая площадь здания, м2,	9 143,5	
1) площадь помещений на 1-ом этаже, кв.м	2 760,9	
площадь арендопригодных помещений, кв.м	2 527,9	
площадь лестниц и технических помещений, кв.м	233,0	
Высота помещений на 1-ом этаже, м	2,73	
2) площадь помещений на антресоли 1-ого этажа, кв.м	280,6	
площадь арендопригодных помещений, кв.м	201,4	
площадь лестниц и технических помещений, кв.м	79,2	
Высота помещений на антресоли 1-го этажа, м	2,70	
3) площадь помещений на 2-ом этаже, кв.м	2 946,5	
площадь арендопригодных помещений, кв.м	2 793,5	
площадь лестниц и технических помещений, кв.м	153,0	
Высота помещений на 2-ом этаже, м	2,72	
4) площадь помещений на 3-ем этаже, кв.м	3 021,9	
площадь арендопригодных помещений, кв.м	2 950,1	
площадь лестниц и технических помещений, кв.м	71,8	
Высота помещений на 3-ем этаже, м	2,75	
5) площадь помещений на 4-ом этаже, кв.м	133,6	
площадь арендопригодных помещений, кв.м	97,2	
площадь лестниц и технических помещений, кв.м	36,4	
Высота помещений на 4-ом этаже, м	2,71	
Строительный объем здания (расчет оценщика), м3	30 497,2	
Этажность (без учета подземных этажей)	4 этажа и антресоль 1-го этажа	

Подземные этажи	нет	
Год постройки	2003	
Фактический срок службы, лет	13	
Памятник архитектуры	нет	
Остаточная балансовая стоимость здания на дату оценки, руб.	нет данных	
Собственник объекта	ООО «Строительная Компания «Мосреконструкция» (119110, Москва г, Верхние Поля ул, 59Д, ОГРН 1037707026576, ИНН 7707326803)	Свидетельство о гос.регистрации прав
Реквизиты Свидетельства о государственной регистрации права собственности	серия 77-АВ №534340 от 28.03.2005	
Материал стен	Кирпич	Данные Росреетра
Состояние здания	требует ремонта	Визуальное обследование и анализ оценщика
Состояние внутренних помещений	требует ремонта	

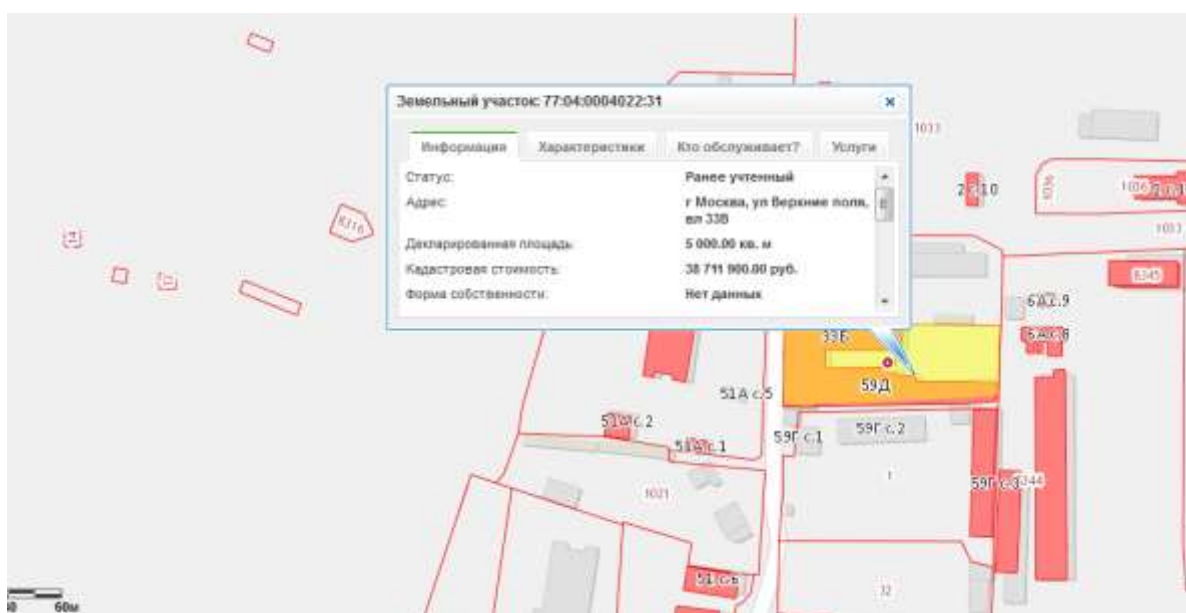
Схема 3. Сведения с Росреестра о земельном участке

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска	Сформировать новый запрос
Кадастровый номер:	77:04:0004022:31
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.05.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Площадь:	5000
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	38711900
Дата утверждения стоимости:	18.12.2014
Адрес (местоположение):	г Москва, ул Верхние поля, вл 33В
Дата обновления информации:	13.06.2016

Источник: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_

Схема 4. Расположение земельного участка на карте Росреестра



Источник информации: сведения Росреестра, Портал услуг «Публичная карта», <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/?cn=77:4:4022:31>

Таблица 2.2-2. Описание основных качественных и количественных характеристик земельного участка

Характеристики	Значение	Источник
Местоположение	г.Москва, ЮВАО, р-н "Люблино", ул. Верхние Поля, вл. 33В, ст. м. "Люблино", 15 минут транспортом	Сведения Росреестра, Задание на оценку №1 к Договору на оценку №0063-ОЦ/2016 от 10.06.2016
Кадастровый номер земельного участка	77:04:0004022:31	
Общая площадь земельного участка, м2	5 000,0	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование	Эксплуатация базы и склада	Постановление Правительства города Москвы от 21 ноября 2014 г. N 687-ПП "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель в городе Москве", данные Росреестра
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	38 711 900,00	
Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./кв.м	7 742,38	
Собственник земельного участка	город Москва	Договор аренды земельного участка № М-04-008535 от 22 апреля 1997 года, заключенный Московским земельным комитетом с ООО "Московская Строительная Компания Реконструкция" (ИНН: 7725009638)

2.3. Описание юридических прав

Оцениваемое здание общей площадью 9 143,5 кв.м с кадастровым номером: 77:04:0004029:1105, согласно данным Росреестра (см. Сведения Росреестра, представленные на схемах 1-4 в разделе 2.2 настоящего отчета) находится на земельном участке общей площадью 5 000 кв.м, с кадастровым номером: 77:04:0004022:31, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – под эксплуатацию базы и склада, расположенном по адресу: г.Москва, ул.Верхние Поля, вл. 33В.

Существующие ограничения (обременения) права:

1. Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации имущества должника
2. Ипотека: нежилые помещения, общей площадью 8 913,9 кв.м., расположенные в здании по адресу: г.Москва, ул. Верхние поля, д. 59Д: помещение I (комнаты 1-13), помещение II (комнаты 1-21,24), помещение III (комнаты 1-6), помещение IV (комнаты 1-7), помещение V (комнаты 1-47), помещение VI (комнаты 1-25), помещение VII (комната 1), помещение VIII (комнаты 1-2). Комнаты 22,23 помещения II 1-го этажа в ипотеку переданы не были.

Источник: Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.10.2015 №77/021/086/2015-40; Задание на оценку №1 к договору №0063-ОЦ/2016 от 10.06.2016.

Согласно Заданию на оценку №1 от 10.06.2016 к договору №0063-ОЦ/2016 от 10.06.2016: оцениваемое право: право собственности без учета существующих обременений.

Согласно Заданию на оценку №1 к договору №0063-ОЦ/2016 от 10.06.2016, объекты оценки представлены недвижимым имуществом: нежилым зданием, оформленным на правах собственности и не оформленными правами на земельный участок кадастровый номер: 77:04:0004022:31.

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

Согласно Гражданскому кодексу РФ (Часть 1, статья 209) собственник вправе, по своему

усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

Оценка выполнена исходя из следующих предположений:

1. Собственник оцениваемого здания: ООО «Строительная Компания «Мосреконструкция» (119110, Москва г., Верхние Поля ул., 59Д, ОГРН 1037707026576, ИНН 7707326803).

Источник:

Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.10.2015 №77/021/086/2015-40, Свидетельство о государственной регистрации права на здание 77 АВ №534340 от 28.03.2005.

2. Собственник земельного участка: г.Москва.

Источник:

Договор аренды земельного участка № М-04-008535 от 22.04.1997, заключенный сроком на 49 лет Московским земельным комитетом (Москомзем) и ООО «Московская Строительная Компания Реконструкция» (ИНН: 7725009638) в лице генерального директора Садыкова Саюна Касым оглы (договор зарегистрирован Московским земельным комитетом).

3. Правообладатель земельного участка: ООО «Строительная Компания «Мосреконструкция» (119110, Москва г., Верхние Поля ул., 59Д, ОГРН 1037707026576, ИНН 7707326803).

Источник:

Договор аренды земельного участка № М-04-008535 от 22.04.1997, заключенный сроком на 49 лет Московским земельным комитетом (Москомзем) и ООО «Московская Строительная Компания Реконструкция» (ИНН: 7725009638) в лице генерального директора Садыкова Саюна Касым оглы (договор зарегистрирован Московским земельным комитетом).

Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28 февраля 2005 года (регистрационный номер 77-77-12/002/2005-620 от 28 марта 2005 года), согласно которому ООО Строительная компания «Реконструкция» (ИНН: 7707326803), в лице генерального директора Садыкова Саюна Касым оглы, приобрела у ООО Компания по проектированию и капитальному строительству «ПРОИКС» недвижимое имущество: здание, расположенное по адресу: г.Москва, ул. Верхние Поля, д. 59Д, общей площадью 9143,5 кв.м, условный номер 268825.

Собственником оцениваемого здания - ООО «Строительная Компания «Мосреконструкция» (119110, Москва г., Верхние Поля ул., 59Д, ОГРН 1037707026576, ИНН 7707326803), после покупки здания не были оформлены в соответствии с законодательством РФ права на земельный участок с кадастровым номером: 77:04:0004022:31, предназначенный для эксплуатации оцениваемого здания.

Согласно действующему законодательству РФ собственник здания имеет преимущественное право на заключение договора аренды земельного участка, находящегося под зданием.

Были сделаны следующие запросы:

1. Отправлен запрос в Росреестр на получение информации по земельному участку по адресу: г. Москва, ул. Верхние поля, дом 59Д. Кадастровый номер (полученный из публичной кадастровой карты: 77:04:0004022:31). Получен ответ о том, что Выписке из ЕГРП запрашиваемые сведения отсутствуют.

[O:\Корреспонденция\ Корреспонденция СК Мосреконструкция 5031\Входящие\5031-МР-126 от 12.02.16 Выписка ЕГРП.pdf](#)

2. Отправлен запрос в ДГИ на получение информации по земельному участку, на котором находится здание (о котором есть сведения в ЕГРП) с фактическим адресом. Получен ответ: Сведения об имущественно-правовых и земельно-правовых отношениях отсутствуют.

[O:\Корреспонденция\ Корреспонденция СК Мосреконструкция 5031\Входящие\5031-МР-141 от 03.03.16г ДГИ. Ответ на исх.5031-МР-99 от 15.02.16.pdf](#)

3. В архиве находится копия договора аренды земельного участка 5000 кв.м. по адресу: г. Москва промзона «Чагино-Капотня», ул. Верхние поля, вл. 33 «В»; между Москомзем и ООО «Московская Строительная компания Реконструкция» от 22 апреля 1997г. Копия без печати со стороны ООО, но заверена печатью ООО.

[P:\Проекты в работе\Проекты Рожкова\5031\Общие данные\Документы\Договор аренды земельного участка 22.04.1997.pdf](#)

Копии полученных ответов представлены в Приложении 4 настоящего отчета

Комментарии: Кадастровый номер данного участка не совпадает с номером кадастрового квартала, в котором он находится (№77:04:0004022:31, квартал№4029). Адрес здания: г.Москва, ул Верхние поля, дом 59Д., адрес земельного участка(из публичной кадастровой карты): : г. Москва, ул. Верхние поля, вл. 33 «В».

Исходя из выше сказанного, в данной работе определяется рыночная стоимость здания как единого объекта недвижимости, оценка производится исходя из права собственности на здание как объект капитального строительства (ОКС), и права долгосрочной аренды земельного участка, относящегося к данному ОКС.

2.4. Анализ местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в муниципальном районе «Люблино» Юго-Восточного административного округа по адресу: г.Москва, ул. Верхние Поля, дом 59Д, в 20 минутах транспортом от станций метро «Люблино» и «Братиславская».

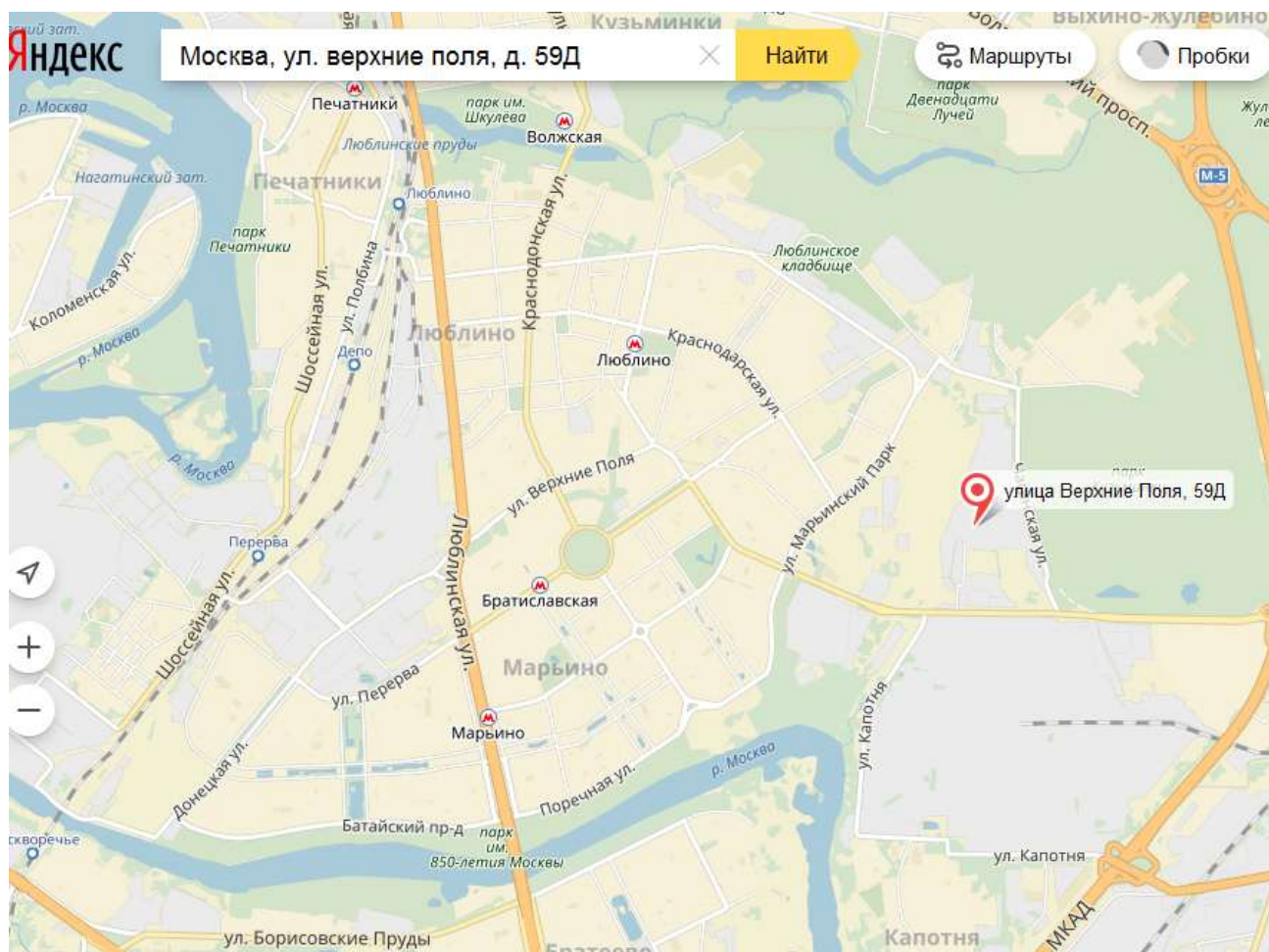
Таблица 2.4-1. Анализ местоположения объекта оценки

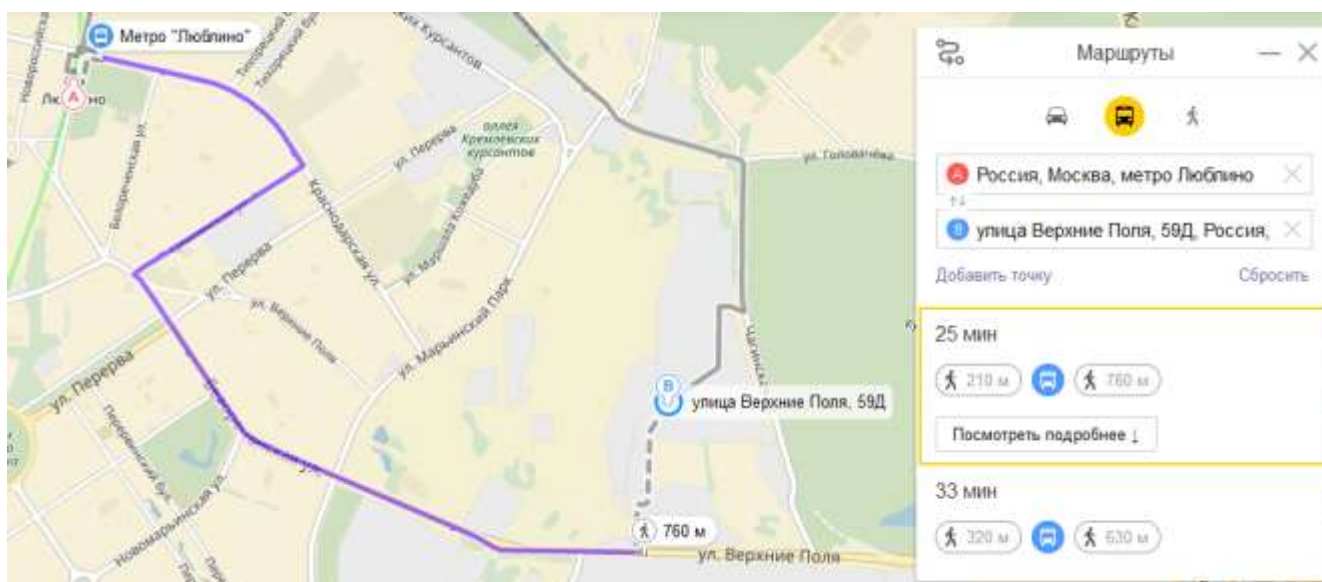
Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
Общая характеристика местоположения	
АДРЕС	Объект оценки расположен по адресу: г.Москва, ул. Верхние Поля, дом 59Д
ОКРУГ	Юго-Восточный административный округ
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН	«Люблино»
Описание непосредственного окружения	
ОКРУЖЕНИЕ	Складские базы, Федеральная служба применения наказания, производственные объекты.
Транспортная доступность	
БЛИЖАЙШИЕ СТАНЦИИ МЕТРО	«Люблино», «Братиславская» - 20-25 минут транспортом, расстояние от автобусной остановки до объекта составляет 760, м (10 минут пешком)
ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение объекта характеризуется удовлетворительной транспортной доступностью с точки зрения организации складской базы. ТТК – 15 км. МКАД — 3,2 км.
Состояние окружающей среды	
ЗАПЫЛЕННОСТЬ И ЗАГАЗОВАННОСТЬ ВОЗДУХА	В пределах нормы.
УРОВЕНЬ ШУМА	Уровень шума - в пределах допустимого

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
ИНТЕНСИВНОСТЬ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА	Средняя
БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ: <ul style="list-style-type: none"> ОЗЕЛЕНЕНИЕ ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ АВТОСТОЯНКИ 	Озеленение соответствует норме; Асфальтовое покрытие хорошее по транспортной магистрали, среднее по дороге локального значения (от улицы Верхние Поля до объекта оценки); Есть возможность парковки.
Основные выводы	
1. Использование объекта оценки под размещение базы и склада выбрано оптимально.	
2. Объект оценки имеет удовлетворительную транспортную доступность с точки зрения организации складской базы.	
3. Экологическая обстановка благоприятна для функционирования складских площадей.	
4. Местоположение объекта недвижимости привлекательно для размещения здания под складскую базу.	
5. Местоположение объекта оценки можно считать удовлетворительным для использования только в складских целях.	

Источник информации: выводы оценщиков

Схема 5. Расположение объекта оценки на карте





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

2.5. Заключение по анализу состояния объекта оценки

В процессе визуального обследования оцениваемого здания оценщиками было выявлено:

1. Значительные места отслоения штукатурного слоя на фасаде здания, а также неглубокие трещины в стенах фасада вдоль всей высоты здания.
2. Провисание и изломы металлических листов внутренней обшивки крыши под тяжестью верхнего слоя конструкции крыши, состоящего из бетонного покрытия и рулонных материалов. Места протечек и ржавчины в металлических элементах конструкции крыши, как следствие протечек.
3. Следующие основные дефекты внутренних помещений здания:
 - многочисленные протечки по железобетонным плитам и стенам;
 - значительные грибковые образования, следы плесени на стенах и потолках;
 - трещины в стенах лестничных клеток,
 - сколы на ступенях лестниц;
 - в санузлах протечки по плитам, на стенах и потоках, у канализационных труб;
 - трещины в перегородках;
 - разрушение основания полов, отслоение бетонных фрагментов пола;
 - следы ржавчины на металлических дверях и воротах;
 - загрязнения, трещины, следы плесени и искривления в оконных рамах, в некоторых местах повреждение застекления окон.

При визуальном осмотре (обследовании) объекта оценки оценщиками было выявлено, что на дату оценки оцениваемое здание не имеет отопления и горячего водоснабжения. Обеспечение здания электроснабжением, холодным водоснабжением и канализацией является временным. Оценщиками было выявлено, что были демонтированы трубы подведения и узлы присоединения системы водоснабжения к зданию.

Заказчиком не были представлены договоры на технологическое присоединение к центральным инженерным сетям города Москвы, в связи с чем можно сделать вывод, что договоров на технологическое присоединение здания к инженерным сетям города для обеспечения всеми необходимыми коммуникациями не имеется.

Для дальнейшей эксплуатации строительных конструкций здания необходимо выполнить следующие мероприятия:

- восстановить места повреждения внешних стен;
- восстановить штукатурный отделочный слой на фасаде здания;

- произвести ремонт крыши с полной заменой кровли и основания крыши;
- выполнить ремонт полов, ступеней лестничных маршей, штукатурных слоев стен и перегородок,
- восстановить окрасочный слой плит перекрытий;
- восстановить систему внутреннего водостока, электроснабжения;
- восстановить систему отопления здания.
- иные работы по ремонту короткоживущих элементов здания.

Выводы о физическом износе объектов сделаны оценщиками на основании проведенного визуального осмотра и на основании данных документов БТИ, представленных Заказчиком, с учетом физического состояния отдельных конструктивных элементов здания.

Физический износ оцениваемого здания по расчету оценщика составляет около 53%. Признаков функционального и внешнего (морального) устареваний оцениваемого имущества оценщиками не выявлено.

В процессе проведенного оценщиками визуального обследования (осмотра) здания было установлено, что оцениваемое здание находится в состоянии, требующем ремонта.

2.6. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

Достаточный – удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой. Достаточный – включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий (Толковый словарь русского языка Ушакова, <http://slovari.yandex.ru/dict/ushakov>).

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра объекта оценки.

Материалы, представленные исполнителю: Свидетельство о государственной регистрации права, документы БТИ на здание, копия договора аренды земельного участка, прочая информация.

Анализ показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеются все необходимые данные.

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, местоположение, и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден осмотром Оценщика.

Допущение: В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок) – достоверна.

3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

3.1. Описание процедуры оценки

Этапы оценки

1 этап. Определение задачи оценки

- 1.1. Цель оценки
- 1.2. Вид определяемой стоимости
- 1.3. Установление имущественных прав
- 1.4. Дата оценки

2 этап. Составление плана и договора на проведение оценки

- 2.1. Источники информации
- 2.2. Выбор методов оценки
- 2.3. Затраты на проведение оценки
- 2.4. Денежное вознаграждение за проведение оценки
- 2.5. Составление договора на оценку

3 этап. Сбор и анализ информации

- 3.1. Физическая инспекция объекта оценки
- 3.2. Юридическое описание объекта оценки
- 3.3. Физические характеристики и местоположение
- 3.4. Экономическая информация
- 3.5. Проверка достоверности информации
- 3.6. Допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации

4 этап. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования

- 4.1. Правовая обоснованность выбранного варианта использования
- 4.2. Физическая осуществимость
- 4.3. Экономическая целесообразность
- 4.4. Наивысшая стоимость объекта оценки

5 этап. Расчет рыночной стоимости объекта

- 5.1. Описание процедуры оценки
- 5.2. Выбор подходов к оценке. Мотивированный отказ от использования того или иного подхода по видам имущества.
- 5.3. Выбор метода и оценка в рамках выбранных подходов
- 5.4. Определение рыночной стоимости

6 этап. Согласование результатов выведение итоговой величины стоимости объекта оценки

- 6.1. Проверка полученных данных о величине стоимости
- 6.2. Выведение итоговой величины рыночной стоимости

7 этап. Составление развернутого письменного отчета об оценке

Существует три общепринятых подхода в оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:

- **затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки, с учетом его износа;
- **сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- **доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объектов оценки.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и

недостатки каждого из использованных подходов, исходя из того, какой метод (или методы) наиболее соответствуют оцениваемому объекту, и установить окончательную величину стоимости объекта собственности. В случае практической реализации только двух или только одного метода указывается обоснованность такого решения.

3.2. Выбор подходов и методов к оценке

В настоящем отчете оценке подлежит объект недвижимого имущества: Нежилое 4-х этажное здание, общей площадью 9 143,5 кв.м, складского назначения, 2003 года постройки, с кадастровым номером: 77:04:0004029:1105, расположенное по адресу: г.Москва, ул. Верхние Поля, дом 59В, находящееся на земельном участке площадью 5000 кв.м, с кадастровым номером: 77:04:0004022:31, имеющем адресные ориентиры: г. Москва, ул. Верхние Поля, вл. 33В, предназначенным для эксплуатации базы и склада.

В данном отчете для определения рыночной стоимости здания были использованы все три существующие подходы к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

Сравнительный подход был реализован с помощью метода сравнения продаж. В части применения затратного подхода был применен метод сравнительной единицы. Для реализации доходного подхода к оценке использован метод дисконтированных денежных потоков.

Сравнительный подход применяется при условии развитого рынка недвижимости данного в рассматриваемом районе. При применении этого подхода, стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Оценщиками было выявлено, что рынок предложений по продаже аналогичных объектов на рынке недвижимости в районе расположения Объекта оценки достаточно хорошо развит.

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

Затратный подход был применен для оценки здания, поскольку была выявлена достоверная информация в достаточном объеме о предложениях к продаже земельных участков, схожих с земельным участком, на котором находится оцениваемое здание, по виду прав на землю, местоположению, категории земель и виду разрешенного использования и других ценообразующим характеристикам.

В части применения затратного подхода для расчета стоимости замещения здания использовался метод сравнительной единицы.

Доходный подход, основан на принципе ожидания и отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход от его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право. Доходный подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Доходный подход был применен для оценки здания, поскольку оценщиками был выявлен достаточный объем информации о предложениях к аренде отдельно стоящих зданий в рассматриваемом районе г.Москвы.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок, к которому он относится

Рынок недвижимости является сложной системой, функционирование которой обеспечивается многими элементами и подсистемами. Особенности рынка недвижимости обусловлены спецификой обращающегося на этом рынке товара. Кроме того, рынок недвижимости подвержен влиянию других национальных рынков и должен рассматриваться с учетом влияния внешних политических, экономических, демографических, социальных и прочих факторов.

Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе оказывает значительное влияние на покупательскую активность на рынке недвижимости. Состояние экономики и рынка недвижимости - взаимосвязанные факторы, наиболее существенно влияющие на стоимость недвижимости. Рост вложений в недвижимость оживляет рынок недвижимости, что, в свою очередь, способствует развитию экономики страны в целом.

Под восстановлением рыночного равновесия и поддержанием порядка на рынке подразумевается поддержание взаимодействий внутренних элементов системы в пределах, позволяющих ей выполнять определенные функции в рамках более сложной системы, частью которой она является. Рыночные механизмы через спрос и предложение, внутреннюю конкурентную борьбу и переливы капитала образуют сеть обратных связей, которые делают систему способной адаптироваться к внешним воздействиям.

Далее рассмотрим основные макроэкономические показатели развития Российской Федерации по итогам 2013 года, соответствующие общей политической и социально-экономической обстановке в стране, и оказывающих влияние на развитие рынка недвижимости.

4.2. Макроэкономическая ситуация в РФ по итогам января-марта 2016 года

Общая экономическая и социальная ситуация в стране приведена на основании данных МЭР РФ «Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в январе-феврале 2015 года».

1. В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесячного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале – 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику. В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года.
2. Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах.
3. После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.
4. Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2%, что объясняется высокой базой

- февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %).
5. Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0% с 0,5% в феврале.
 6. Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора.
 7. Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0%, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7процента.
 8. Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года).
 9. Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года).
 10. По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9%).

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	март	январь-март	февр.	март	март (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-март
ВВП ¹⁾	96,5	97,2	100,0	98,2	-0,1	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	101,2	107,4	100,6	100,5		102,1
Индекс промышленного производства ³⁾	99,4	99,6	101,0	99,5	0,2	99,4
Обработывающие производства	98,1	98,4	99,0	97,2	0,0	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	95,1	95,0	100,4	98,6	0,0	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	133,5	76,9	85,3		83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	97,6	97,7	95,5	98,2	1,0	96,1
Реальная заработная плата работников организаций	89,4	91,0	100,6	101,6 ⁷⁾	-0,2	99,5 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32642	31566	33873	35570 ⁷⁾		34024 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,9		5,8	6,0	5,6	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	-1,0	94,6
Объем платных услуг населению	99,5 ⁶⁾	99,7 ⁶⁾	100,4	98,7	-0,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1 ⁸⁾		59,3 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2 ⁸⁾		37,8 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4		31,8

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Февраль, март - в % к предыдущему месяцу, январь-март – в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Данные изменены за счет получения отчетных данных

⁵⁾ Предварительные данные.

⁶⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁷⁾ Оценка Росстата.

⁸⁾ Оценка.

4.3. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов.

Прогноз социально-экономического развития на 2016-2018 годы характеризует развитие российской экономики в условиях сохраняющейся геополитической нестабильности, продолжения применения на протяжении всего прогнозного периода к России экономических санкций со стороны ЕС и США и ответных контрсанкций. Ограничение доступа на мировые рынки капитала для российских компаний и достаточно высокий уровень чистого оттока капитала частного сектора, связанный с погашением внешнего долга, оказывают негативное влияние на восстановление инвестиционной активности.

Прогноз социально-экономического развития российской экономики разработан на вариантной основе в составе базового, целевого и консервативного вариантов. Разработанные варианты базируются на единой гипотезе роста мировой экономики со среднегодовыми темпами в 2016 - 2018 годах на уровне 3,4 - 3,6 процента.

Базовый вариант характеризует основные макроэкономические параметры развития экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов и консервативной бюджетной политики, в том числе в части социальных обязательств государства.

Базовый вариант использован для разработки параметров федерального бюджета на 2016 год.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2015 - 2018 годы

	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.					
базовый			50	52	55
консервативный	97,6	53	40	40	40
целевой			50	52	55
Валовой внутренний продукт, темп роста%					
базовый			0,7	1,9	2,4
консервативный	0,6	-3,9	-1,0	1,3	2,3
целевой			2,3	3,3	4,4
Инвестиции в основной капитал,%					
базовый	-2,7	-9,9	-1,6	2,1	2,6
консервативный			-6,4	0,6	1,4
целевой			3,1	6,0	8,3
Промышленность,%					
базовый			0,6	1,5	1,9
консервативный	1,7	-3,3	-0,5	1,3	1,5
целевой			2,0	2,8	3,4
	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год
Реальные располагаемые доходы населения,%					
базовый			-0,7	1,5	1,9
консервативный	-0,7	-4,0	-3,7	-0,2	0,9
целевой			0,0	2,6	3,1
Реальная заработная плата,%					
базовый			-0,2	2,9	3,1
консервативный	1,2	-8,1	-2,9	0,9	2,0
целевой			0,5	3,5	3,8
Оборот розничной торговли,%					
базовый			0,4	2,1	2,3
консервативный	2,7	-8,5	-2,7	0,5	1,7
целевой			0,8	3,2	4,0
Экспорт - всего, млрд. долларов США					
базовый			331	344	365
консервативный	498	343	292	293	299
целевой			335	351	374
Импорт - всего, млрд. долларов США					
базовый			200	212	223
консервативный	308	197	175	178	183
целевой			206	217	230

Вариант опирается на рыночные ожидания в отношении рынка энергоносителей, отраженные в консенсус-прогнозе мировых агентств, и разработан исходя из среднегодовой цены на нефть Urals в 2016 году 50 долларов США за баррель, в 2017 году - 52 доллара США за баррель, в 2018 году - 55 долларов США за баррель. В 2016 году ожидается снижение стоимости экспортируемого газа в страны дальнего зарубежья относительно уровня 2015 года в том числе в связи с усилением конкуренции на европейских газовых рынках.

Рост ВВП в 2016 году прогнозируется на уровне 0,7%, в дальнейшем, по мере восстановления инвестиционного и потребительского спроса, темпы роста экономики повысятся до 1,9% в 2017 году и до 2,4% в 2018 году.

Прогнозируется снижение инфляции за годовой период с 12,2% в 2015 году до 6,4% в 2016 году. Среднегодовой рост в 2016 году понизится более чем вдвое - с 15,4% в 2015 году до 7,4% в 2016 году.

В 2017 и 2018 годах инфляция продолжит свое замедление до 6 и 5,1% (среднегодовой рост прогнозируется на уровне 5,8 и 5,5% соответственно).

Целевой вариант разработан в соответствии с поручением Президента Российской Федерации и предполагает выход российской экономики на траекторию устойчивого роста с темпами, не ниже среднемировых, снижение инфляции до уровня 4% и рост производительности труда не менее чем на 5% при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности.

Целевой сценарий отражает переход к новой модели экономического роста. Реализация основных мер, предусматриваемых целевым сценарием развития, позволит обеспечить увеличение темпов экономического роста на 1,5 - 2 п. п. по сравнению с базовым сценарием в 2017 - 2018 годах и перейти к 2020 году на устойчивую динамику экономического роста со средним темпом 4,5% в год, обеспечив при этом рост производительности труда не менее чем на 5% в год и достижение целевого уровня инфляции не выше 4 процентов.

Консервативный вариант прогноза рассматривает развитие российской экономики в условиях более низкой динамики цен на сырьевые товары, прежде всего на нефть и природный газ. Предполагается, что в 2016 - 2018 гг. среднегодовая цена на нефть Urals снижается до 40 долларов США за баррель и стабилизируется на этом уровне на протяжении всего прогнозного периода.

В этих условиях на фоне сложившихся в последние два года инерционных трендов в 2016 году основные макроэкономические показатели будут иметь резко негативную динамику: снижение ВВП может составить до 1%, продолжится углубление инвестиционного спада, усилится негативная динамика в промышленности и розничной торговле, произойдет дальнейшее снижение уровня жизни населения. Данный сценарий характеризуется повышенным инфляционным фоном: в 2016 году инфляция может составить 8 - 9 процентов.

В 2017 году ситуация в экономике несколько стабилизируется. В 2018 году наметится переход к положительной динамике (рост ВВП на уровне 2,3%), однако это не позволит вернуться на докризисный уровень.

Источник информации: МЭРТ, «Прогноз социально-экономического развития РФ на 2016 год и на плановый период 2017 и 2008 годов» (документ размещен 26.10.2015, <http://economy.gov.ru>).

4.4. Обзор рынка инвестиций в коммерческую недвижимость по итогам 2015 года

Инвестиционная активность на рынке коммерческой недвижимости в начале 2016 г. была низкой. По данным S.A. Ricci, объем вложенных средств в I квартале составил всего \$ 331 млн., что на 55% ниже значения аналогичного периода прошлого года, когда в коммерческую недвижимость было инвестировано \$741 млн.

В распределении инвестиций по географическому признаку более четверти вложений пришлось на рынок Санкт-Петербурга (28% или \$91,3 млн.). В абсолютных значениях в аналогичном периоде прошлого года объем вложений был сопоставим по объему (\$97,1 млн.). Тогда как в относительном выражении в I квартале 2015 г. доля Санкт-Петербурга была более чем в 2 раза меньше и составляла 13%.

Крупными сделками начала 2016 г. стали продажа доли (50%) отеля W St. Petersburg на Вознесенском проспекте и продажа логистического портфеля компанией Immofinanz, в котором числился один объект в России, складской комплекс Шушары (41,3 тыс. кв.м). Покупателем стала американская компания Blackstone.

Несмотря на то, что подавляющее большинство инвестиций по-прежнему привлекает рынок Москвы и Московской области, объем вложенных средств в этот регион сократился на 63% и составил в I квартале 2016 г. \$ 239 млн.

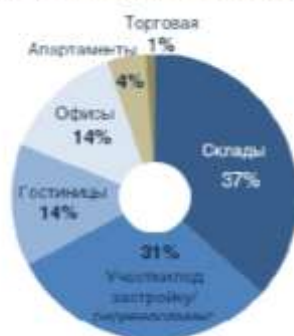


В I квартале 2016г. складской сегмент вышел на первое место по доле вложений (традиционно это место принадлежит офисному сегменту), которая составила 37% совокупного объема инвестиций. Это произошло во многом за счет крупной сделки по продаже компанией PNK Group логистических комплексов «PNK-Чехов 3» и «PNK – Северное Шереметьево».

Офисный сегмент, доминировавший в структуре инвестиций в начале 2015 г. (в I квартале 2015 г. на него приходилось 72% вложений), привлек лишь 14% инвестиций. Однако, аналитики предполагают, что офисный сегмент во II квартале и до конца 2016г. еще отыграет свое.

Главными сделками стали продажа Правительством Москвы одного из домов-книжек на Новом Арбате и продажа здания «Лениздата» на набережной реки Фонтанки в Санкт-Петербурге. Кроме того, компания «Яндекс» объявила о покупке части делового квартала «Красная Роза», однако сделка, предположительно, будет закрыта во второй половине 2016 г. Инвесторы также проявляли интерес к участкам под застройку и редевелопмент. В этот сегмент было вложено более \$100 млн.

Структура инвестиций по сегментам.



Доля российских инвестиций в I квартале 2016 г. составила 58%, что на 6 п.п. выше, чем в I квартале прошлого года. При этом в структуре иностранных инвестиций, на которые пришлось 42% вложений, присутствовали как европейская (Auchan) и американская (Blackstone), так и азиатские компании. Интерес азиатских компаний к российскому рынку наблюдается на протяжении нескольких последних лет, однако только сейчас Российскому фонду прямых инвестиций (РФПИ) совместно с арабским фондом Mubadala Development и рядом других

инвесторов удалось заключить сделку: приобретение логистических комплексов у компании PNK Group.

Инвестиционные вложения в офисный сегмент рынка недвижимости, по данным S.A. Ricci, в 2015г. составили почти \$ 863 млн. Бизнес-центры в текущих условиях являются наиболее привлекательным активом. Вложения в офисные объекты составили 70% инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга, и 33% инвестиций – в недвижимость Москвы.



Инвестиции в складскую недвижимость увеличились по сравнению с прошлым годом и составили \$447 млн. Инвесторы в 2015г. проявляли интерес к крупным качественным объектам. На рынке Московского региона вложения в складские объекты составили 20%.



В торговую недвижимость в 2015 г. было вложено \$584 млн. Это на 20% больше объема инвестиций в данный сегмент в 2014 г. Крупные сделки совершались как с готовыми объектами (галерея «Модный сезон», ТЦ «Солнечный рай»), так и со строящимися («Рига Молл», «Фаворит», «Метромолл»).



Уровень ставок капитализации в I квартале существенно не изменился:

- Торговая недвижимость: 10,5–11%
- Офисная недвижимость: 10,5–11%
- Складская недвижимость: 12-12,5%

Ожидается, что во II квартале инвесторы будут более активны, чем в начале года. Намерения приобрести активы, которые присутствуют на рынке и озвучивались рядом компаний, могут реализоваться в заключенные сделки. На завершающей стадии находится сделка по покупке бизнес-центра «Евразия» в Москва-Сити (\$650 млн. 1).

По прогнозам специалистов, объем инвестиций за I полугодие окажется сопоставим со значением аналогичного периода 2015 г. и составит порядка \$1,3-1,4 млрд.

Источник: Обзор S.A. Ricci , http://www.1rre.ru/upload/iblock/14d/analytics_investment_market_31_03_2016_108345.pdf

4.5. Классификация складских и производственных помещений

Склад класса А

1. Одно- или двухэтажное здание, построенное по современным технологиям с использованием высококачественных материалов.
2. Высокие потолки от 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.
3. Ровный пол с антипылевым покрытием.
4. Система пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения (спринклерная или порошковая).
5. Регулируемый температурный режим.
6. Тепловые завесы на воротах.
7. Автоматические ворота докового типа с гидравлическим пандусом регулируемым по высоте.
8. Центральное кондиционирование или принудительная вентиляция.
9. Система охранной сигнализации и видеонаблюдение.
10. Офисные площади при складе (расположенные в самом здании склада, как правило, на втором этаже, отличаются высококачественной отделкой, хорошо оборудованы).
11. Оптико-волоконные телефонные линии.
12. Достаточная территория для стоянки и маневрирования большегрузных автопоездов.
13. Большая прилегающая благоустроенная территория, озелененная, с наличием достаточного количества парковочных мест для всех видов а/м (большегрузных фур, малотоннажного транспорта, легковых автомобилей).
14. Расположение в черте МКАД или в радиусе 7-8 км от МКАД на основных магистралях; расположение должно быть удобным для подъезда грузового много тоннажного транспорта.

Склад класса В

-
1. Одно- или многоэтажное капитальное здание.
 2. Высота потолков - от 4,5 до 8 метров.
 3. Пол: асфальт или бетон без покрытия.
 4. Пожарная сигнализации и гидрантная система пожаротушения.
 5. Пандус для разгрузки автотранспорта.
 6. Офисные помещения при складе.
 7. Телефонные линии МГТС.
 8. Охрана по периметру территории.

Склад класса С

1. Капитальное производственное помещение или утепленные ангары.
2. Высота потолков разная от 3,5 до 18 метров.
3. Пол: асфальт или бетонная плитка.
4. Ворота на нулевой отметке, автомашина заходит в внутрь помещения.

Склад класса D

1. Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангары.

Приведенную классификацию можно сократить, объединив классы в следующие категории: класс «А» - качественные склады, и все остальное - такие склады оснащены по минимуму: погрузочно-разгрузочная техника, система пожаротушения и холодильники. Большинство складов обычного типа находится на территории крупных предприятий.

Вывод: В соответствии с вышеприведенной классификацией складских помещений, производственно-складские помещения оцениваемого здания можно условно отнести к классу «В».

4.6. Обзор рынка складской и индустриальной недвижимости Московского региона по итогам 2015 года

Обзор подготовлен на основе аналитического отчета об итогах развития рынка складской и индустриальной недвижимости Московского региона компании S.A. Ricci.

Рынок складской недвижимости в 2015 году был одним из наиболее динамичных сегментов коммерческой недвижимости. И девелоперам, и арендаторам приходилось адаптироваться к новым реалиям и новым ценам, которые теперь устанавливаются в рублях. Но, несмотря на текущую ситуацию в экономике и замедление девелоперских процессов, спрос на складские помещения показал существенный рост.

В 2016 году будет сохраняться непростая ситуация для собственников складов, но при этом интерес со стороны арендаторов к наиболее качественным объектам будет способствовать постепенному выравниванию дисбаланса в спросе и предложении на рынке и стабилизации показателей.

Основные тенденции рынка складской недвижимости Москвы и Подмосковья

Спрос на складскую недвижимость пятый год не опускается ниже уровня 1 млн. кв. м купленных и арендованных площадей. При этом в 2015 году, как и в период 2010-2013 годы, поглощение снова оказалось больше введенного в эксплуатацию нового строительства складских площадей.

Активность арендаторов и покупателей напротив была высокой. В начале года многие присматривались к тому, как будет реагировать рынок на негативные тенденции в экономике. Но уже в III квартале 2015 года спрос резко вырос за счет заключенных крупных сделок. Стагнация рынка, которая привела к падению ставок и высокому уровню вакантных площадей, позволила арендаторам и покупателям находить оптимальные для них варианты и по стоимости, и по параметрам помещений.

Некоторым арендаторам в 2015 году удавалось договориться с собственниками складских объектов об изменении условий по текущим договорам. Так, сделки по согласованию условий аренды складов, которые в предыдущие годы были редкостью для рынка, в 2015 году составили почти 15% от общего объема всех сделок за год.

Инвестиционная активность на рынке складов Москвы и Подмосковья

Инвестиционные вложения в складскую недвижимость московского региона в 2015 году составили \$447 млн. Складской сегмент (вместе с торговым) стал вторым по привлекательности на рынке коммерческой недвижимости после офисного. На него пришлось 20% совокупного объема инвестиций, что значительно выше прошлого года, когда инвестиционных сделок практически не было. Однако объем инвестиций в 2015 году оказался на 59% ниже значения 2013 года (\$1,1 млрд), и на 17% уступил показателю 2012 года (\$540 млн).

Ставка капитализации на складскую недвижимость за 2015 году почти не изменилась. Заявленная девелоперами она составляет 12-12,5%, реальные сделки происходят при ставке капитализации ближе к 14%.

Спрос на складскую недвижимость в Москве и Подмосковье

В 2015 году наблюдался рост спроса на складскую недвижимость. Объем поглощения площадей достиг максимального значения с 2012 года и превзошел показатель прошлого года на 28%. По итогам года было куплено и арендовано 1,3 млн кв. м складских площадей. Таким образом, в 2015 поглощение на складском рынке на 65% превысило ввод нового предложения.

В структуре поглощения по классам в 2015 году наблюдалось незначительное уменьшение доли сделок в классе «В», на которые в 2014 году приходилось 14%, а в 2015 – 10%. Складские помещения в качественных объектах класса «А» стали еще более привлекательны для арендаторов в условиях низкого уровня арендных ставок.

Объем сделок по продаже, доля которых уверенно росла, начиная с 2010 года, в 2015 составил 23% от совокупного поглощения, тем самым уменьшившись на 4 п.п. по сравнению с показателем 2014. При этом почти все такие сделки – это сделки по продаже с последующим строительством объекта под клиента по схеме «built-to-suit».

Несмотря на увеличение объема поглощенных площадей в 2015 году, количество состоявшихся сделок осталось на уровне прошлого года. Изменения коснулись структуры транзакций по размеру. Так существенно выросла доля крупных сделок. Если в 2014 году на сделки площадью более 20 000 кв. м приходилось 9% от общего числа сделок, то в 2015 году – 21%.

Средний по площади размер заключенной сделки в 2015 году также увеличился на 26% до 14 000 кв. м. Сложившиеся благоприятные для арендаторов и покупателей условия на рынке складской недвижимости стали стимулом для заключения крупных сделок.

Тенденцией 2015 года стала высокая активность представителей торговой сферы. Так компании розничной торговли увеличили долю в структуре поглощения до 48%, что на 13 п.п. выше показателя 2014 года. Доля дистрибуторов также увеличилась с 16% до 23%. Представителями этих сфер деятельности было поглощено порядка 590 000 кв. м и 290 000 кв. м складских площадей, соответственно.

Кроме того, ритейлеры и дистрибуторы сформировали 80% спроса на помещения более 20 000 кв. м. Причем среди представителей розничной торговли наиболее активными были продуктовые сети, на них пришлось 43% поглощенных площадей компаниями этой сферы. Крупные сделки заключали компании X5 Retail Group, Дикси, Globus Group, Билла и др. Торговые сети планируют и дальше развиваться, поэтому такие транзакции на рынке складской недвижимости ожидаются и в 2016 году.

Доля логистических операторов в 2015г. составила лишь 17% поглощения, против 30% в 2014 году. Объем занятых ими площадей сократился на 27% и составил чуть более 200 000 кв. м. Это связано с тем, что в условиях ухудшения экономической ситуации в стране компании предпочитали отказываться от услуг логистов и напрямую арендовать складские помещения.

Доля иностранных компаний в структуре поглощения увеличилась с 19% в 2014 году до 30% совокупного объема сделок в 2015. Так одна из крупнейших сделок была заключена французской сетью DIY-магазинов «Леруа Мерлен», которая приобрела 100 000 кв. м в ЛП «Южные ворота».

В географическом распределении активность арендаторов и покупателей, как и девелоперов, в 2015 году была сосредоточена на Юге столичного региона. На это направление пришлось 40% годового поглощения складских площадей и, как уже отмечалось, 36% введенного в эксплуатацию нового предложения.

По прогнозам экспертов, низкие арендные ставки будут способствовать поддержанию интереса к свободным складским помещениям. В 2016 году спрос уступит значению предыдущего года и составит порядка 1 млн кв. м поглощенных складских площадей.

Вакантность складских помещений в Москве и Подмоскowie

Уровень вакантности на начало 2016 года в среднем по рынку составляет 8,8%, что эквивалентно 950 000 кв. м свободных складских площадей. Этот показатель увеличился на 0,8 п.п. с начала года, при этом на протяжении всего 2015 года у арендаторов был большой выбор складов почти по всем направлениям Подмоскowie.

По прогнозам, сокращение объема ввода спекулятивных складов на рынке должно скорректировать уровень вакантности. В 2016 году ожидается снижения этого показателя до 6,5-7%.

Ставки аренды на рынке складов

Тенденция установления ставок аренды в рублях, начавшаяся в конце 2014 года, в 2015 году сохранилась и стала повсеместной. При этом произошло падение стоимости аренды складов до минимально низких значений.

Темпы падения были выше в первой половине 2015 года (15-17%), тогда как за II полугодие ставки аренды уменьшились в среднем на 5-7%. На складские помещения класса «А» арендная ставка установилась на уровне 3800-3900 рублей за кв.м в год (triple net), снизившись за год на 22-24%. Склады класса «В» предлагаются в аренду за 3500-3600 рублей за кв. м в год, что ниже уровня конца 2014 года на 20-22%.

Ожидается, что в 2016 году во многом продолжатся тенденции предыдущего года. Для рынка складов будет характерна высокая вакантность при низком уровне арендных ставок.

Такие условия будут выгодны для арендаторов. Однако, во II полугодии 2016 года ситуация может начать меняться в сторону снижения вакантности и постепенного увеличения арендных ставок по мере вымывания площадей в складских объектах с хорошей локацией и в наиболее современных складских комплексах.

Источник: Обзор компания S.A. Ricci <http://zdanie.info/2393/2421/news/6336>

4.7. Итоги I квартала 2016г. на рынке складской недвижимости Московского региона

По данным S.A. Ricci, показатель ввода нового предложения на рынке складской недвижимости Московского региона в I квартале 2016 г. существенно снизился. Был введен в эксплуатацию лишь один складской объект площадью 17 тыс. кв.м, тогда как в аналогичном периоде 2015 г. прирост составлял 235,8 тыс. кв.м. Таким образом снижение составило 93%.

Девелоперы, реагируя на высокий уровень вакантных площадей в Московском регионе, с осторожностью подходят к вводу новых объектов. Сроки по многим проектам перенеслись на более поздние периоды. Девелоперы не приступают к строительству спекулятивных складов, переориентировавшись на формат строительства под клиента «built-to-suit».

Совокупный объем качественных складских площадей класса А и В в I квартале 2016 г. составил 10,8 млн. кв.м. Структура общего предложения за квартал не изменилась, 78% или 8,4 млн. кв.м относятся к классу А и 22% (2,4 млн. кв.м) к классу В.

По предварительным прогнозам, в январе-июне 2016 г. будет введено порядка 300 - 350 тыс. кв.м складских площадей, что на 43% ниже уровня аналогичного периода 2015 г. и на 52% ниже уровня I полугодия 2014 г».

Спрос

Для рынка складской недвижимости в первые три месяца 2016 г. характерно сохранение тенденций прошлого года. Операторы розничной торговли и дистрибуторы поддерживают спрос на складские помещения. Их доля по предварительным итогам I квартала составляет почти 80% совокупного поглощения. Крупные сделки прошли с участием таких компаний как «О'кей», Castorama, Faberlic и др. Объем поглощения в I квартале 2016 г. составляет порядка 350 тыс. кв.м. Такой показатель на 25% выше значения I квартал 2015 г.

Вакантность

На складском рынке Московского региона сохраняется высокий уровень вакантности. В I квартале 2016 г. свободными остаются 9% площадей (более 950 тыс. кв.м). Арендаторы имеют большой выбор складских помещений.

Ставки

По данным компания S.A. Ricci средневзвешенные ставки аренды в I квартале 2016 г. были стабильны и находились в диапазонах конца 2015 г. Так в складских комплексах класса А ставка сохранилась на уровне 3900 руб./кв.м/год (triple net) , а складские помещения класса В предлагаются по ставке 3600 руб./кв.м/год. При этом, в отдельных объектах условия аренды могут в моменте времени принципиально зависеть от индивидуальных особенностей складского комплекса и окружающей конкурентной среды, и колебаться как в сторону увеличения стоимости, так и наоборот. Собственники оперативно реагируют на меняющиеся условия: если в их объекте много свободных площадей, снижают ставки аренды, однако при низкой вакантности могут позволить себе поднять ставки аренды.

По данным специалистов компании «Склад менеджмент» (Skldman) текущие ставки на аренду складской недвижимости Московского региона составляют, в среднем, около 4 100 рублей за кв.м в год. Неблагоприятное состояние экономики, снижение покупательской способности, ослабление национальной валюты играют на понижение платежеспособности арендаторов в целом. Как следствие, наблюдается снижение арендных ставок. С начала 2015 года средний уровень арендных ставок снизился с 4 500 до 4 100 рублей за кв.м в год, в относительном выражении снижение составило 9%.

Средняя величина базовой арендной ставки в складской недвижимости класса «А» составляет 4 200 рублей за кв.м в год, а для класса «В» – 3 700 рублей за кв.м в год (triple net).

К базовой арендной ставке в качественных объектах, арендатор дополнительно оплачивает НДС, затраты эксплуатирующей организации и коммунальные расходы. Средний уровень эксплуатационных платежей составляет 1 000 рублей за кв.м в год, в зависимости от индивидуальных характеристик организации и уровня услуг.

Арендные ставки могут варьироваться в зависимости от местоположения, качества объекта недвижимости, уровня предоставляемых услуг и других факторов.

Учитывая сложную ситуацию на рынке, собственники складских площадей стараются оптимизировать свои расходы. Операционные расходы в 2015 году оставались на уровне 1000-1300 рублей за квадратный метр в год в зависимости от объекта.

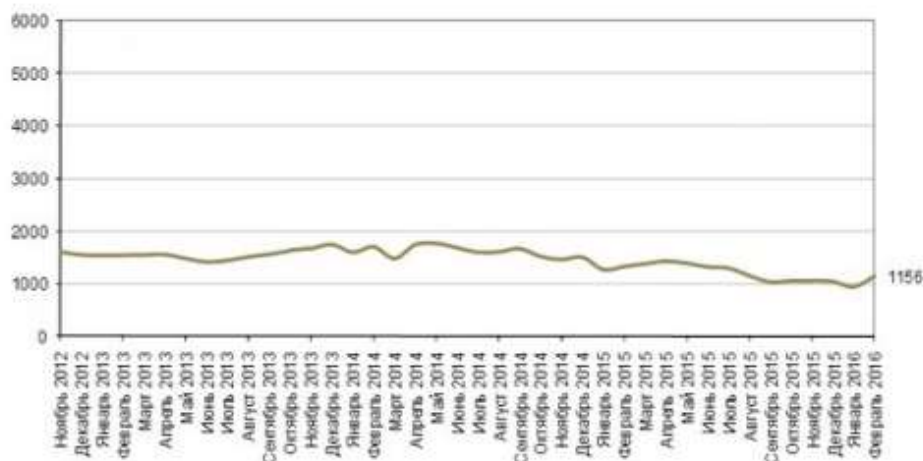
Цены продаж

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в I квартале 2016 года увеличилось на 242%, а их общая площадь – на 287%. Объем предложения составил 188 объектов общей площадью 613 тысяч кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений выросла на 21% и составила 1156 долларов/кв. м.

Увеличение цен произошло из-за изменения структуры предложения. В январе закончилось экспонирование двух дешевых объектов: на улице Чермянская (10 300 кв. м за 517 долларов/кв. м) и на Варшавском проезде (28 560 кв. м за 707 долларов/кв. м); в феврале на рынок вышел большой и дорогой объект на Сколковском шоссе (54 395 кв. м за 1859 долларов/кв. м). Цены по давно экспонируемым объектам снизились за месяц на 7%.

Производственно-складские помещения	Количество	Общая стоимость (млн долларов)	Общая площадь (тыс. кв. м)	Средняя площадь (тыс. кв. м)	Средневзвешенная цена (долларов/кв. м)
значение	188	709	613	3,26	1156
к январю 2016 года	+ 242%	+ 370%	+ 287%	+ 13%	+ 21%
к февралю 2015 года	+ 22%	- 7%	+ 8%	- 12%	- 13%

Средневзвешенная цена на производственно-складские помещения в Москве (долларов/кв. м)



Источник: Обзор компании RRG, <http://zдание.info/2393/2467/news/6568>

Источник: Обзор компания S.A. Ricci, <http://www.logistic.ru/news/news.php?num=2016/04/12/30/31273844>,
Обзор компании «Склад менеджмент» (Skladman), <http://zдание.info/2393/2421/news/6789>.

4.8. Анализ цен предложений аналогичных объектов недвижимости в рассматриваемом районе г.Москвы

Оценщики провели анализ цен предложений объектов недвижимости (отдельно стоящих зданий) в районе расположения объекта оценки, сопоставимой с оцениваемым зданием по основным ценообразующим показателям.

В процессе анализа было установлено, что данный сектор недвижимости города Москвы является достаточно развитым на дату оценки. Результаты анализа представлены в таблице ниже. К рассмотрению принимались предложения к продаже административно-производственных зданий находящихся в удовлетворительном или хорошем состоянии, используемых по назначению, оснащенных всеми необходимыми инженерными коммуникациями.

Цены предложений на сопоставимые с оцениваемым зданием объекты находятся в диапазоне: от 33 000 до 82 500 рублей (без НДС) за 1 кв.м зданий. Но данные здания имеют отличие от оцениваемого здания, которое состоит в том, что объект оценки отключен от центральных инженерных систем города и находится в состоянии, требующем ремонта. С учетом физического состояния здания и отсутствия договоров на технологическое присоединение к сетям города, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого здания будет находиться за пределами нижнего значения диапазона цен предложений.

Исходя из проведенного анализа, можно сделать вывод, что цены предложения к продаже производственно-административных зданий зависят от функционального назначения здания, местоположения, состояния и площади и прочих показателей. На цены объекта также оказывает влияние условия предполагаемой сделки. Важное влияние на стоимость единого объекта недвижимости оказывает площадь и вид разрешенного использования земельного участка, а также вид прав на земельный участок.

Таблица 4.8-1. Анализ цен предложений

№	Местоположение	Площадь здания, кв.м	Площадь земельного участка, кв.м	Вид прав на земельный участок	Назначение здания	Цена предложения, с НДС, руб.	Цена за 1 кв.м, с НДС, руб.	Цена за 1 кв.м, без НДС, руб.	Источник
1	ЮВАО, р-н «Марьино», ул. Перерва, д. 11, стр. 25, ст. м. «Марьино», 10 минут транспортом	3600,0	5 800	долгосрочная аренда	складское	200 000 000	55 556	47 081	«Телус», тел. +7 (495) 765-40-29, http://zдание.info/2389/2484/object/15946
2	г. Москва, ЮАО, р-н "Царицыно", ул. 6-я Радиальная, ст. м. "Царицыно", 5 минут транспортом	6396,0	6 920	аренда до 2019 года	складское	250 000 000	39 087	33 125	Представитель собственника, Седов Роман, тел. +7 (926) 222-61-83, http://zдание.info/2389/2484/object/14566
3	г. Москва, ЮАО, р-н "Москворечье-Сабурово", ул. Москворечье, дом 14, ст. м. "Кантемировская", 18 минут пешком.	1963,7	2 640	долгосрочная аренда до 2064 года	Производственно-административное	155 000 000	78 933	66 892	АО «Бизнес Недвижимость», тел. +7 (495) 730-41-41, http://zдание.info/2385/2402/object/15116
4	г. Москва, ЮВАО, р-н "Текстильщики", ул. Юнных ленинцев, дом 25, ст. м. "Текстильщики", 20 минут пешком.	1530,0	2 427	долгосрочная аренда	Производственно-административное	158 000 000	103 268	87 515	"Rentavik Real Estate", тел. +7 (495) 589-47-44, +7 (917) 511-90-64, http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-ulica-yunyh-lenincev-124931067/
5	г. Москва, ЮВАО, р-н "Текстильщики", Волгоградский проспект, д. 42, корп.7, ст. м. "Текстильщики", 15 минут пешком.	7048,0	5 000	долгосрочная аренда до 2058 года	Производственно-административное	400 000 000	56 754	48 097	"Арсенал Холдинг", тел. +7 926 898-86-82, http://www.cian.ru/sale/commercial/142858819/
6	г. Москва, ЮВАО, р-н "Текстильщики", ул. Шулева, дом 15/18, кор.1, ст. м. "Волжская", 10 минут пешком.	7172,0	5 947	долгосрочная аренда на 49 лет	административно-производственное	699 000 000	97 462	82 595	Представитель собственника, тел. +7 495 258-92-29, +7 495 258-92-29; http://www.cian.ru/sale/commercial/10535759/
7	г. Москва, ЮВАО, р-н "Текстильщики", Волгоградский проспект, д. 99, корп.1, ст. м. "Кузьминки" - 15 минут пешком, "Текстильщики" - 18 минут пешком.	2400,0	769,0	долгосрочная аренда до 2056 года	Производственно-торговое	230 000 000	95 833	81 214	Представитель собственника, тел. +7 (926) 693-79-81, http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-volgogradskiy-prospekt-136057031/

8	г. Москва, ЮАО, р-н "Москворечье-Сабурово", ул. Москворечье, дом 14, ст. м. "Кантемировская", 18 минут пешком.	1963,7	2 640,0	долгосрочная аренда до 2064 года	Производственно-административное	155 000 000	78 933	66 892	Представитель собственника, тел. +7 (903) 170-64-50, http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-moskva-moskvoreche-ulica-136923434/
	Минимальная цена предложения								33 125
	Максимальная цена предложения								82 595
	Средняя цена предложения								57 860

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

4.9. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки; эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

К первому уровню относятся следующие 4 группы факторов:

- социальные:
 - базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования; базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности;
 - тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.;
 - тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности;
 - стиль и уровень жизни.
- экономические:
 - общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;
 - факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;
 - факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительномонтажные работы и тенденция их изменения, налоги.
- физические:
 - климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;
 - экология;
 - сейсмические факторы.
- политические (административные):
 - политическая стабильность, безопасность;
 - налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;
 - зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;
 - строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;
 - услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;
 - наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Ко второму уровню относятся следующие факторы:

- местоположение:
 - по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.);
 - наличие и состояние коммуникаций;
 - наличие объектов социально-культурного назначения;
 - размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.
- условия продаж:
 - особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей
 - условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств.

Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости. Оценщик недвижимости должен установить влияние каждого фактора на итоговую цену, а затем влияние всех факторов в совокупности и сделать общее заключение о стоимости недвижимости, подтвержденное необходимым обоснованием.

К третьему уровню относятся следующие факторы:

- физические характеристики:
 - физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность и др.;
 - качество строительства и эксплуатации;
 - наличие коммунальных услуг;
 - функциональная пригодность;
 - привлекательность, комфорт.
- архитектурно-строительные:
 - стиль, планировка, конструкции и т. д.;
 - объемно-планировочные показатели и др.
- финансово-эксплуатационные:
 - эксплуатационные расходы;
 - стоимость строительства;
 - доходы, генерируемые объектом недвижимости.

4.10. Анализ основных ценообразующих факторов

В общем случае наиболее важными факторами стоимости при оценке зданий, как правило, являются:

- состав имущественных прав компоненты единого объекта недвижимости: земельный участок и объект капитального строительства;
- условия финансирования сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение и окружение объекта недвижимости;
- функциональное назначение и фактическое использование объекта капитального строительства;
- площадь объекта капитального строительства;
- площадь земельного участка;
- объемно-планировочные и конструктивные параметры и особенности (строительный объем здания, наличие подвальных и технических этажей в здании и т.д.);
- состояние ОКС: физическое состояние объекта капитального строительства, моральное и функциональное устаревание, состояние и уровень отделки помещений в здании;
- параметры рынка строительных работ, услуг и материалов в регионе расположения оцениваемого объекта, прибыль предпринимателя.

Анализ влияния основных ценообразующих факторов на стоимость объекта здания в части применения сравнительного подхода к оценке.

Качество прав (передаваемые имущественные права).

Данный фактор характеризует полноту прав на объект недвижимости, в том числе, права на объект капитального строительства и земельный участок, входящие в единый объект недвижимости (ЕОН).

Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних обременениями и ограничениями права, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

На открытом рынке недвижимости к продаже предлагаются здания как единые объекты недвижимости (ЕОН), в составе которых объект капитального строительства (ОКС) и земельный участок. При этом, как правило, ОКС находится в собственности и на балансовом учете у юридического лица, а земельный участок может при этом находиться как в собственности, так и на праве аренды у юр.лица. Разница в стоимости земельного участка, находящегося в собственности и находящегося в долгосрочной аренде, определяется разницей между рыночной стоимостью земли и стоимостью выкупленного права аренды с учетом текущих платежей, а также рисками уменьшения доходов арендатора вследствие неких действий собственника по изменению ставок арендной платы и незаключения договора аренды в будущем.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Для определения размера корректировки по данному фактору возможно использование справочной информации, например, Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД под ред. Е.Е. Яскевича.

Условия финансирования.

Этот фактор характеризует влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) на цену объекта недвижимости. Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Условия продажи.

Данный ценообразующий фактор, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Условия рынка.

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

Снижение ставки аренды в соответствии с возможным торгом, может быть выявлено исходя из рыночных данных анализа рынка. Кроме того, возможно использование справочной информации, полученной на основании оценочной практики. Условиями рынка также определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. При проведении корректировки на период продажи проводится необходимо учитывать срок экспозиции объектов, относящихся к сегменту рынка объекта оценки. Срок экспозиции объекта неразрывно связан с ликвидностью объекта.

Местоположение и окружение объекта недвижимости.

Этот фактор характеризует влияние расположения объекта недвижимости в зависимости от транспортной и пешеходной доступности, инфраструктуры района, а также экологической обстановки района.

Для объектов производственного назначения характерно расположение в промзонах или на окраине города. Важным показателем является транспортная доступность.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Физические характеристики объекта недвижимости.

Данная группа ценообразующих факторов включает площадь земельного участка, площадь объекта капитального строительства объемно-планировочные и конструктивные решения и особенности здания, соотношение основных (полезных) и технических помещений в здании.

Как правило, объекты с большей площадью стоят за 1 кв.м дешевле при прочих равных условиях. Площадь земельного участка также оказывает влияние на стоимость ЕОН, чем больше площадь участка, входящего в ЕОН, тем выше стоимость здания и тем выше стоимость за 1 кв.м объекта.

Чем больше полезная площадь здания и чем меньше приходится площади на вспомогательные помещения (технические помещения в подвальных и технических этажах и проч.), тем выше стоимость за 1 кв.м здания.

Влияние различий данной группы факторов на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Функциональное назначение и фактическое использование здания.

Данный ценообразующий фактор характеризует влияние функционального назначения и вида фактического использования объекта капитального строительства на его стоимость.

Влияние данного фактора на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных. Для определения размера корректировки по данному фактору возможно использование справочной информации, например, «Справочника оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. (третье издание, актуализированное и расширенное, "Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода"), согласно которому, на рынке производственно-складские объекты в среднем на 34% дешевле, чем объекты административного (офисного) назначения, при прочих равных показателях.

Состояние здания.

Данная группа ценообразующих факторов характеризует физический износ здания в целом и его отдельных конструктивных элементов, моральное и функциональное устаревание здания, а также уровень отделки помещений, обеспечение здания современными инженерными коммуникациями.

Влияние различий данного фактора на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Анализ влияния основных ценообразующих факторов на стоимость ОКС в части применения затратного подхода к оценке.

Затраты на строительство.

Данная группа ценообразующих факторов включает параметры рынка строительных работ/услуг/материалов, которые определяют стоимость строительства объекта капитального строительства (затраты на замещение или воспроизводство объектов-аналогов).

Источниками информации о параметрах рынка строительно-монтажных работ/услуг/материалов для определения стоимости затрат на строительство (затраты на замещение или воспроизводство) аналогичных объектов могут являться Справочники оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства» издания Ко-Инвест.

Затраты на строительство зависят от объемно-планировочных и конструктивных решений объекта капитального строительства (строительный объем, материал основных несущих конструкций и т.д.)

Величина прибыли предпринимателя.

Величина прибыли предпринимателя определяется как результат сравнительных исследований на данный период для рассматриваемого региона. Например, для определения прибыли предпринимателя может быть использованы данные Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД под ред. Е.Е. Яскевича.

Состояние здания.

На стоимость здания оказывает влияние физический износ, моральное и функциональное устаревание здания в целом и его отдельных конструктивных элементов.

Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway», выводы оценщиков

4.11. Выводы по разделу

- Низкая активность рынка, предложение преобладает над спросом, арендаторы становятся все более разборчивыми, поэтому предпочтение отдается наиболее выгодным условиям, удобному местоположению и качеству объекта;
- По данным брокеров и экспертов крупных агентств недвижимости: «Инком», т. (495) 363-10-10, «Blackwood», т.(495) 730-20-00, «Миан», т. (495) 543-90-66, в процессе переговоров собственники готовы предоставить дополнительные скидки в размере 10-20%, цены реальных сделок в отдельных случаях снижаются до 30-50%. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, в условиях неактивного рынка скидка на торг для продажи производственных объектов низкого класса может оставить до 30%, для офисных объектов низкого класса – до 18%. Скидка на торг для аренды в условиях неактивного рынка для производственных объектов низкого класса может оставить до 27%, для офисных объектов низкого класса – до 18%.
- Согласно тенденциям рынка, удельная стоимость 1 кв. м объекта недвижимости меньшей

площади превышает удельную стоимость 1 кв. м такого же объекта (при прочих равных условиях) большей площади.

- Средневзвешенные ставки аренды производственно-складской недвижимости г.Москвы в I квартале 2016 г. составили: для складских комплексов класса «А» на уровне 3900 руб./кв.м/год (triple net), для складских комплексов класса «В» - 3600 руб./кв.м/год.
- Цены предложений к продаже производственно-складских зданий в рассматриваемом районе г.Москвы находятся в диапазоне: от 33 000 до 82 500 рублей (без НДС) за 1 кв.м зданий. С учетом физического состояния здания и отсутствия договоров на технологическое присоединение к сетям города, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого здания будет находиться за пределами нижнего значения диапазона цен предложений.
- Цены предложения к продаже производственно-складских зданий зависят от функционального назначения здания, местоположения, состояния и площади и прочих показателей. На цены объекта также оказывает влияние условия предполагаемой сделки. Важное влияние на стоимость единого объекта недвижимости оказывает площадь и вид разрешенного использования земельного участка, а также вид прав на земельный участок.

4.12. Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

В ниже следующей таблице представлены положительный и отрицательные факторы влияющие на показатель ликвидности объекта.

Факторы влияющие на степень ликвидности	Положительная сторона	Отрицательная сторона
Местоположения объекта с точки зрения транспортной доступности	Удовлетворительное расположение с точки зрения наличия удобных подъездных путей для использования объекта в складских целях.	Объект находится на окраине города Москвы, в транспортной доступности от ближайших станции метро.
Состояние объекта оценки	В целом состояние объекта оценки характеризуется как требующее ремонта	-
Наличие и соответствие необходимых правоустанавливающих документов и технической документации	Свидетельства о государственной регистрации права на здание	Неоформленные права на земельный участок. Собственник здания имеет преимущественное право на заключение договора аренды земельного участка.
Масштаб объекта	Площадь здания определена согласно Свидетельству о гос.регистрации права и данным Росреестра	-

Учитывая выше приведенные факторы можно сделать вывод о том, что оцениваемый объект недвижимого имущества можно отнести к имуществу со сроком реализации 6 месяцев и средним уровнем ликвидности.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

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 наилучшего и оптимального 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 наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Допустимость с точки зрения законодательства — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта.
2. Физическая возможность — физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого 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 и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В настоящем отчете оценке подлежит объект недвижимого имущества: Нежилое 4-х этажное здание, общей площадью 9 143,5 кв.м, складского назначения, 2003 года постройки, с кадастровым номером: 77:04:0004029:1105, расположенное по адресу: г.Москва, ул. Верхние Поля, дом 59В, находящееся на земельном участке площадью 5000 кв.м, с кадастровым номером: 77:04:0004022:31, имеющем адресные ориентиры: г. Москва, ул. Верхние Поля, вл. 33В, предназначенным для эксплуатации базы и склада.

Оцениваемое здание принадлежит ООО «Строительная Компания «Мосреконструкция» (119110, Москва г., Верхние Поля ул., д. 59Д, ОГРН 1037707026576, ИНН 7707326803).

Далее оценщиками проводится анализ наиболее эффективного использования земельного участка с кадастровым номером: 77:04:0004022:31, на котором находится оцениваемое здание.

5.1. Наиболее эффективное использование земельного участка

Законодательная разрешенность

Земельный участок площадью 5000 кв.м, с кадастровым номером: 77:04:0004022:31, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, ул. Верхние Поля, вл. 33В, имеет категорию земель: земли населенных пунктов, и вид разрешенного использования: для эксплуатации базы и склада.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования жилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей объектов, Оценщики решили рассмотреть в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования Объектов, следующие виды использования:

- жилое;
- коммерческое (офисное, торговое, предприятие общественного питания);
- промышленное (складское, автосервис, производственное).

При анализе оптимального варианта использования оценщики провели качественный анализ возможных видов использования объекта, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Таблица 5.1-1. Общая характеристика земельного участка

Факторы	холодный склад	Офисные помещения	Торговые помещения
Потенциал местоположения	+	-	-
Рыночный спрос	+	-	-
Правовая обоснованность	+	-	-
Физическая возможность	+	-	-
Финансовая оправданность	+	-	-
Максимальная эффективность	+	-	-
Итого	6	0	0

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, оценщики пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его использование в складских целях.

5.2. Наиболее эффективное использование земельного участка при существующем разрешенном использовании

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка предполагается, что участок являются незастроенными (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений).

Допустимость с точки зрения законодательства

Земельный участок площадью 5000 кв.м, с кадастровым номером: 77:04:0004022:31, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, ул. Верхние Поля, вл. 33В, имеет категорию земель: земли населенных пунктов, и вид разрешенного использования: для эксплуатации базы и склада.

Так как, разрешенное использование земельного участка: эксплуатация базы и склада, то текущее использование принято единственно возможным, другие критерии не рассматривались.

Вывод:

Оценщики не рассматривали вариант, альтернативный текущему использованию земельного участка, в силу того, что в их распоряжение не предоставлены документы, подтверждающие возможность сноса существующих улучшений и строительства новых объектов (разрешение на снос, проектно-сметная документация, разрешение на строительство, технические условия на увеличение потребляемой мощности инженерных сетей и пр.).

Существующие на земельном участке улучшения соответствуют критериям эффективности использования, поскольку стоимость застроенного участка значительно превышает стоимость незастроенного земельного участка. Таким образом, вариант сноса является экономическим нецелесообразным.

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, оценщики пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его использование в качестве объекта складского назначения.

6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Затратный подход	ФСО-1 п. 18-20
Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки. Применяется преимущественно, когда достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводства либо замещения объекта оценки.	
Оценка стоимости земельного участка как свободного от улучшений в соответствии с наиболее эффективным использованием	+
Определение затрат на создание сопоставимого оцениваемому, объекта недвижимости, рассчитанных в уровне цен, соответствующем дате оценки – стоимости нового строительства	+
Определение предпринимательской прибыли (прибыли девелопера)	+
Оценка величины общего накопленного износа улучшений	+
Оценка стоимости улучшений земельного участка с учетом износа	+
Определение расчетного значения стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости земельного участка и улучшений с учетом износа	+

Подход к оценке недвижимого имущества с точки зрения затрат – это определение его текущей стоимости на основе расчета затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта с выявлением его технического состояния, функционального соответствия и внешних факторов, отражающихся на стоимости объекта на дату проведения оценки.

Главный принцип затратного подхода – принцип замещения. При оценке комплекса имущества применение затратного подхода позволяет разделить объекты недвижимости на составные части и провести оценку каждой единицы имущества в отдельности. Стоимость комплексного объекта определяется суммированием результатов оценки всех его частей.

6.1. Основные этапы оценки недвижимого имущества затратным подходом

Основные этапы оценки недвижимого имущества затратным подходом:

1. Оценка стоимости прав долгосрочной аренды земельного участка как свободного от улучшений и доступного для наиболее эффективного использования (С зу).
2. Определение затрат на создание нового, аналогичного оцениваемому объекту недвижимости, рассчитанных в уровне цен, соответствующем дате оценки – стоимости нового строительства (СНС).
3. Определение предпринимательской прибыли (прибыли девелопера) (ПД).
4. Оценка величины общего накопленного износа улучшений (ИН).
5. Оценка стоимости улучшений земельного участка (С улучш), определяется по формуле:

$$\text{Сулучш} = \text{СНС} + \text{ПД} - \text{ИН}$$

6. Определение расчетного значения стоимости объекта недвижимости (Срын) определяется по формуле:

$$\text{Срын} = \text{Сзу} + \text{Сулучш}$$

В данном отчете определяется стоимость административно-производственного 6-ти этажного здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, д.25, корп.2, общей площадью 4 422,9 кв.м. с земельным участком, площадью 5 528 кв.м., имеющим

адресные ориентиры: г. Москва, Автозаводская улица, вл.25, корп.2, предоставленным в пользование на условиях долгосрочной аренды для эксплуатации существующего административно-производственного здания.

6.2. Определение рыночной стоимости права долгосрочной аренды земельного участка

Оценка рыночной стоимости права долгосрочной аренды земельного участка проводится на основе результатов наиболее эффективного использования. При определении рыночной стоимости оцениваемого объекта затратным подходом земельный участок рассматривается условно свободным от строений.

Для оценки рыночной стоимости земли применяют следующие методы: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

В настоящей работе определение рыночной стоимости земельного участка выполнено с использованием метода сравнения продаж.

Метод сравнения продаж – метод оценки по сравнимым продажам, основанный на сравнении и сопоставлении соответствующих данных по уже проданным аналогичным земельным участкам. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При определении рыночной стоимости оцениваемого объекта земельный участок рассматривается условно свободным от строений.

Для применения метода сравнения продаж необходимым условием является наличие развитого рынка земельных участков в рассматриваемом регионе. На момент оценки в Москве существует достаточно развитый рынок продажи земельных участков категории земли населенных пунктов, предназначенных под промышленные объекты.

Для определения сопоставимости земельных участков обычно используют следующие элементы сравнения: условия финансирования сделки; условия продажи; рыночные условия (время сделки); местоположение; целевое назначение (разрешенное использование); физические характеристики.

Алгоритм определения рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

- изучение рынка земельных участков в регионе; во внимание принимались объекты, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, то есть участки аналогичного назначения, близкие по местоположению, категории и разрешенному использованию, площади, окружению и пр.;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о ценах сделок, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

В качестве объектов-аналогов для более детального анализа (с учетом характеристик местоположения, площади, разрешенного использования и др.) были отобраны наиболее сопоставимые объекты – земельные участки, расположенные в рассматриваемом регионе, имеющие сопоставимую категорию и вид разрешенного использования.

Копии страниц интернет-сайтов с информацией о подобранных аналогах представлены в Приложении 3 настоящего отчета.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади земельных участков.

Таблица 6.2-1. Описание объектов-аналогов для земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес местоположения	г.Москва, ЮВАО, р-н "Люблино", ул. Верхние Поля, вл. 33В, ст. м. "Люблино", 20-25 минут транспортом	г.Москва, ЮАО, р-н "Бирюлево Восточное", ул. 6-я Радиальная, вл. 7, корп. 12, ст. м. "Царицыно", 20 минут пешком.	г.Москва, ЮВАО, р-н "Нижегородский", Перовский проезд, вл. 54, ст. м. "Авиамоторная", "Площадь Ильича", 15-20 минут пешком.	г.Москва, ЮАО, р-н "Москворечье Сабурово", 2-й Котляковский пер., вл. 4, ст. м "Варшавская", 10 минут пешком.
Передаваемые юридические права на земельный участок	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды
Площадь земельного участка, м ²	5 000,0	45 000	14 400	3 657
Категория земель	Земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование (целевое назначение)	Эксплуатация базы и склада	эксплуатация здания общежития и склада	для эксплуатации производственно-административного здания	эксплуатация механических мастерских
Описание	Земельный участок, условно свободный от строений, хорошие подъездные пути, подведены все инженерные центральные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация.	Земельный участок, на участке здание и склад под снос, без обременений, хорошие подъездные пути, подведены все инженерные центральные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация.	Земельный участок, на участке 6 зданий под снос, хорошие подъездные пути, подведены все инженерные центральные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация.	Земельный участок, на участке имеются строения - мастерские под снос, без обременений, хорошие подъездные пути, подведены все инженерные центральные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация.
Условия сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата предложения		июнь 2016 года	июнь 2016 года	июнь 2016 года
Источник информации		Представитель владельца, тел. +7 (925) 518-27-71, http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-6ya-radialnaya-ulica-118433310/	Представитель владельца, тел.+7 (926) 706-97-46, http://bizplat.ru/zemelnye-uchastki/zem-uch-5.html	Представитель владельца, тел. +7 (966) 165-90-87, http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-2y-kotlyakovskiy-pereulok-139176551/
Цена продажи/предложения объекта, руб.		450 000 000	180 000 000	43 000 000
Цена за 1 кв. м земельного участка, руб.		10 000	12 500	11 758

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

Таблица 6.2-2. Расчет рыночной стоимости права долгосрочной аренды земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Цена продажи/предложения объекта, руб.		450 000 000	180 000 000	43 000 000
Цена 1 кв.м земельного участка, руб./кв.м		10 000	12 500	11 758
Корректировка на уторгование, %		-11%	-11%	-11%
Скорректированная цена 1 кв.м объекта, руб.		8 900	11 125	10 465
Корректировка на условия продажи и финансирования сделки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м объекта, руб.		8 900	11 125	10 465
Корректировка на период продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м объекта, руб.		8 900	11 125	10 465
Корректировка на передаваемые имущественные права, %		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена 1 кв.м объекта, руб.		8 900	11 125	10 465
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка на категорию земель, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м объекта, руб.		8 900	11 125	10 465
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	эксплуатация базы и склада	эксплуатация здания общежития и склада	для эксплуатации производственно-административного здания	эксплуатация механических мастерских
Целевое назначение участков	Окраина, склад класса «С»	окраина, склад класс С	середина, офис класс "С", производство класс "С"	середина, производство класс "С"
Коэффициент - ВРМ в зависимости от местоположения и назначения	8,0	8,0	8,1	8,2
Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка		0%	-1%	-2%
Скорректированная цена 1 кв.м объекта, руб.		8 900	11 014	10 256
Местоположение	г.Москва, ЮВАО, р-н "Люблино", ул. Верхние Поля, вл. 33В, ст. м. "Люблино", 20-25 минут транспортом	г.Москва, ЮАО, р-н "Бирюлево Восточное", ул. 6-я Радиальная, вл. 7, корп. 12, ст. м. "Царицыно", 20 минут пешком.	г.Москва, ЮВАО, р-н "Нижегородский", Перовский проезд, вл. 54, ст. м. "Авиамоторная", "Площадь Ильича", 15-20 минут пешком.	г.Москва, ЮАО, р-н "Москворечье Сабурово", 2-й Котляковский пер., вл. 4, ст. м "Варшавская", 10 минут пешком.
Средняя запрашиваемая ставка аренды для офисов в БЦ класса "В-", "С"	9 180	10 300	10 900	11 075
Корректировка на местоположение и окружение, %		-11%	-16%	-17%

Скорректированная цена 1 кв.м объекта, руб.		7 921	9 252	8 512
Площадь земельных участков, м2	5 000	45 000	14 400	3 657
Корректировка на площадь земельного участка, %		8%	4%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м объекта, руб.		8 555	9 622	8 512
Инженерные коммуникации, подведенные на земельный участок от центральных сетей	отсутствуют	электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация
Корректировка на наличие электроснабжения, коэф.		0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб./кв.м		7 528	8 467	7 491
Корректировка на наличие водоснабжения, коэф.		0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб./кв.м		6 625	7 451	6 592
Корректировка на наличие отопления, коэф.		0,75	0,75	0,75
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб./кв.м		4 969	5 588	4 944
Стоимость 1 кв. м земельного участка (средняя арифметическая), руб.	5 167			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	25 835 000			

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

Корректировка на снос зданий и сооружений, находящихся на земельном участке

В настоящей работе оцениваемый участок рассматривается условно свободным от строений. Подобранные аналоги имеют на своей территории здания и сооружения под снос.

Оценщиками проанализирована стоимость возможных затрат на снос имеющихся зданий и строений у аналогов. Было установлено, что затраты на снос являются незначительными, поэтому данные расходы не учитываются.

Корректировка на уторговывание (на цену предложения)

Для объектов, предложенных на продажу (а не реально проданных), оценщики посчитали необходимым применить к ценам предложений так называемую «скидку на уторгование».

Величина «скидки на уторгование» была получена согласно информации Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №17, под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 14, табл. 1.4.1, согласно которому скидка на торг для земельных участков в Москве дату оценки составляет 9-11%.

По результатам проведенного оценщиками анализа рынка объектов данного сектора недвижимости в г.Москве, с учетом местоположения оцениваемого объекта и площади оцениваемого здания, для цен всех аналогов использована корректировка на торг в размере «-11%».

Таблица 1.4.1

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ и Белоруссии, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Екатеринбург	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-14 (11,5)	10-14 (12)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)
Москва	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	9-13 (11)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)

Источник: СРД №17, под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 14, табл. 1.4.1

Использованная величина корректировки не противоречит мнению специалистов риэлтерских компаний (ABN Realty (тел. 737-02-02), Colliers International (тел. 258-51-51), Cushman & Wakefield/Stiles & Riabokobylko (тел. 797-96-00), «МИЭЛЬ-недвижимость» (тел. 777-33-77)).

Корректировка на условия продажи и финансирования сделки

Данные факторы характеризуют влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) и субъективных условий договора сделки на цену объекта недвижимости.

Поскольку в данном случае дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено, условия финансовых расчетов и условия продажи и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости на момент оценки и схожими с условиями, в которых определяется рыночная стоимость для оцениваемого объекта, то корректировка на условия продажи и условия финансирования сделки принимается равной нулю.

Корректировка на период (время) продажи

Период предложения по продаже отобранных объектов-аналогов совпадает с периодом проведения оценки, корректировка на время продажи для цен данных аналогов принимается равной нулю.

Корректировка на передаваемые права

В настоящем отчете оценке подлежит право собственности земельного участка без учета

существующих обременений согласно заданию на оценку.

Сделки с подобранными объектами-аналогами предусматривают передаваемые права долгосрочной аренды земельных участков, т.е. цены аналогов необходимо скорректировать по отношению к объекту оценки.

Величина корректировки была определена на основании данных Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №17, под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 12, табл. 1.3.1, согласно которому соотношение прав долгосрочной аренды (ПА) к правам собственности (ПС) составляет 0,932 для земельных участков на окраине Москвы. Для цен всех аналогов использована повышающая корректировка на торг в размере 1,073 (расчет: $1/0,932 = 1,073$).

Корректировка на категорию земель

Оцениваемый земельный участок относится к категории земель: земли населенных пунктов. Поскольку все подобранные аналоги также относятся к землям населенных пунктов, т.е. сопоставимы с оцениваемым земельным участком, корректировка по данному показателю не применялась.

Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка

Оцениваемый земельный участок имеет вид разрешенного использования (целевое назначение) - для эксплуатации базы и склада, т.е. под складские цели.

Все подобранные аналоги отличаются от оцениваемого участка по виду разрешенного использования. Корректировка по данному фактору проводится на основании данных Справочника оценщика, разработанного Центром оценки и консалтинга, под ред. Е.Е. Яскевича СРД-17, 2015 год (стр. 11, табл. 1.2.1). Величина корректировки определяется соотношением валовых рентных мультипликаторов (ВРМ) для разного функционального назначения объектов недвижимости, для эксплуатации которых предназначены земельные участки.

Таблица 1.2.1

Средние значения ВРМ в городах РФ				
№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение площадей, класс	Средние значения ВРМ (ноябрь 2014 г.)	Средние значения ВРМ (ноябрь 2015 г.)
	Окраина	Офисные помещения, «С»	8,9	8,3
	Окраина	Производственные помещения, «С»	7,2	7,5
8	Москва			
	Центр	Жилые апартаменты, «А»	32,6	36
	Центр	Элитные квартиры, «А»	27,8	29
	Центр	Типовые квартиры, «В»	30,1	28
	Центр	Торговые помещения, «А»	8,9	9,2
	Центр	Торговые помещения, «В»	9,4	9,9
	Центр	Торговые помещения, «С»	8,5	8,8
	Центр	Офисные помещения, «В»	9,0	9,4
	Центр	Офисные помещения, «С»	9,3	8,8
	Центр	Производственные помещения, «С»	8,6	8,2
	Середина	Типовые квартиры, «В»	24,8	22,6
	Середина	Торговые помещения, «В»	8,1	8,4
	Середина	Торговые помещения, «С»	7,6	7,8
	Середина	Офисные помещения, «В»	9,6	9,9
	Середина	Офисные помещения, «С»	8,2	7,9
	Середина	Производственные помещения, «С»	8,9	8,2
	Окраина	Типовые квартиры, «В»	22,6	20,8
	Окраина	Торговые помещения, «В»	8,7	8,0
	Окраина	Торговые помещения, «С»	7,2	6,9
	Окраина	Офисные помещения, «В»	8,9	8,5
	Окраина	Офисные помещения, «С»	8,2	8,0
	Окраина	Производственные помещения, «С»	7,2	7,0
	Окраина	Складские помещения, «С»	7,8	8,0

Источник: СРД-17, 2015, под ред. Е.Е. Яскевича

Оцениваемый объект имеет складское целевое назначение, расположено на окраине города

Москвы. ВРМ принимается равным 8,0 в среднем для складов класса «С», территориально находящихся в середине города.

Аналогично определяются ВМР для всех объектов-аналогов. Величина корректировки рассчитана как отношение ВМР объекта оценки и соответствующего аналога.

Корректировка на местоположение

Оцениваемый земельный участок расположен по адресу: г.Москва, ул.Верхние Поля, вл.33В. Объект расположен в муниципальном районе «Люблино» Юго-Восточного административного округа города Москвы, в 20-25 минутах на транспорте от ближайших станций метро «Люблино» и «Братиславская». Для расчета стоимости оцениваемого участка были выявлены предложения по продаже земельных участков в ЮВАО и соседнем округе ЮАО. Местоположение подобранных аналогов отличается от местоположения оцениваемого участка.

По данному показателю использована корректировка, величина которой определена на основе метода парных продаж. Корректировка на местоположение должна проводиться на основании рыночных данных о ставках аренды для сопоставимых помещений. В данном случае для расчета корректировок на местоположение использовались значения ставок аренды для офисных помещений, находящихся в БЦ класса «С» и «В-» в соответствующем районе, с учетом НДС и эксплуатационных расходов. Расчет корректировки основан на том, что отобранные аналоги сопоставимы, отличаются по местоположению при прочих равных условиях.

Величина корректировки рассчитана как отношение ставки аренды для местоположения объекта оценки к ставке аренды соответствующего аналога.

Таблица 6.2-3. Средняя запрашиваемая ставка аренды офисных помещений, расположенных в районе ст.м. "Люблино", "Марьино", "Печатники", "Братиславская"

Описание аналога	Величина ставки аренды с НДС, руб./кв.м/год	Источник информации
г. Москва, ЮВАО, р-н "Печатники", Люблинская улица, 42, ст. м. "Печатники", офисные помещения, блоки 264, 476, 876, 1164 кв.м	9 500	http://fortexgroup.ru/bc/lyublinskaya-42/
г. Москва, ЮВАО, р-н "Люблино", Белореченская улица, 3, ст. м. "Люблино", офисные помещения, блоки 230, 360, 560, 760, 1290 кв.м	7 500	http://fortexgroup.ru/bc/belorechenskaya-3/
г. Москва, ЮВАО, р-н "Марьино", улица Нижние Поля, 29 с1, ст. м. "Марьино", "Люблино", офисные помещения, блоки 430, 620, 820, 1080 кв.м	8 400	http://fortexgroup.ru/bc/nizhnie-polya-29-s1/
г. Москва, ЮВАО, р-н "Печатники", улица Кухмистерова, 5, ст. м. "Печатники", офисные помещения, блоки 430, 620, 820, 1080 кв.м	8 500	http://fortexgroup.ru/bc/kuhmisterova-5/
г. Москва, ЮВАО, р-н Марьино, Братиславская улица, 16 к2, ст.м. "Братиславская", офисные помещения, блоки 242, 384, 584, 784, 1026 кв.м	12 000	http://fortexgroup.ru/bc/bratislavskaya-16-k2/
Среднее значение запрашиваемых ставок аренды	9 760	

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

Таблица 6.2-4. Средняя запрашиваемая ставка аренды офисных помещений, расположенных в районе ст.м. «Царицыно»

Описание аналога	Величина ставки аренды с НДС, руб./кв.м/год	Источник информации
г. Москва, ЮАО, р-н "Царицыно", Кантемировская улица, 61, ст. м. "Кантемировская", помещения в БЦ класса В, 140, 240, 580, 1020, 3200 кв.м	11 500	http://fortexgroup.ru/bc/kantemirovskaya-61/
г. Москва, ЮАО, р-н "Царицыно", Кавказский бульвар, 26, ст. м. "Кантемировская", помещения в БЦ класса В, 165, 736, 1254 кв.м	10 000	http://fortexgroup.ru/bc/kavkazskiy-26/
г. Москва, ЮАО, р-н "Бирюлево Восточное", 6-я	10 000	http://fortexgroup.ru/bc/6-ya-radialnaya-

Радиальная улица, 17, ст. м. "Царицыно", помещения в БЦ класса В, 356, 556, 756, 1640 кв.м		17/
г. Москва, ЮАО, р-н "Царицыно", Деловая улица, 18, ст. м. "Кантемировская", помещения в БЦ класса В, 180, 258, 1074, 1374 кв.м	10 000	http://fortexgroup.ru/bc/td-belkom/
г. Москва, ЮАО, р-н "Бирюлево Восточное", 6-я Радиальная улица, 7а,с1, ст. м. "Царицыно", помещения в БЦ класса В, 227, 356, 984, 1640 кв.м	10 000	http://fortexgroup.ru/bc/6-ya-radialnaya-7a-s1/
Среднее значение запрашиваемых ставок аренды	10 300	

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

Таблица 6.2-5. Средняя запрашиваемая ставка аренды офисных помещений, расположенных в районе ст.м. «Авиамоторная»

Описание аналога	Величина ставки аренды с НДС, руб./кв.м/год	Источник информации
г. Москва, ЮВАО, р-н "Лефортово", улица Золоторожский Вал, 11 с22, ст. м. "Авиамоторная", 10 минут пешком, офисные помещения, блоки 216, 532, 948, 1900 кв.м	12 000	http://fortexgroup.ru/bc/zolotorozhskiy/
г. Москва, ЮВАО, р-н "Лефортово", Авиамоторная улица, 6 с4, ст. м. "Авиамоторная", 10 минут пешком, офисные помещения, блоки 852, 1128 кв.м	10 000	http://fortexgroup.ru/bc/aviamotornaya-6-s4/
г. Москва, ВАО, р-н "Перово", 2-я улица Энтузиастов, 5, ст. м. "Авиамоторная", 10 минут пешком, офисные помещения, блоки 320, 340, 2000 кв.м	11 000	http://fortexgroup.ru/bc/kompressor/
г. Москва, ЮВАО, р-н "Лефортово", Сторожевая улица, 4 с1, ст. м. "Авиамоторная", 10 минут транспортом, офисные помещения, блоки 101, 656, 856, 1134, 4340 кв.м	11 000	http://fortexgroup.ru/bc/storozhevaya-4-s1/
г. Москва, ЮВАО, р-н "Нижегородский", Подъемная улица, 14, ст. м. "Авиамоторная", 10 минут транспортом, офисные помещения, блоки 120, 235, 848, 1122, 1422 кв.м	10 500	http://fortexgroup.ru/bc/podyemnaya-14/
Среднее значение ставки аренды	10 900	

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

Таблица 6.2-6. Средняя запрашиваемая ставка аренды офисных помещений, расположенных в районе ст.м. «Варшавская»

Описание аналога	Величина ставки аренды с НДС, руб./кв.м/год	Источник информации
г. Москва, ЮАО, р-н "Нагорный", Электролитный проезд, 7А с1, ст. м. "Нагорная", "Варшавская", офисные помещения, блоки 596, 796, 1044, 3440 кв.м	12 000	http://fortexgroup.ru/bc/elektrolitnyy-7a-s1/
г. Москва, ЮАО, р-н "Москворечье Сабурово", Котляковская улица, д.6, ст. м. "Кантемировская", офисные помещения, блоки 152, 385, 966, 1610 кв.м	10 000	http://fortexgroup.ru/bc/kotlyakovskaya-6/
г. Москва, ЮАО, р-н "Москворечье Сабурово", ул. Кантемировская, д. 61, ст. м. "Кантемировская", офисные помещения, блоки 140, 280, 520, 780, 1020, 1700 кв.м	11 500	http://fortexgroup.ru/bc/kantemirovskaya-61/
г. Москва, ЮАО, р-н "Москворечье Сабурово", 2-й Коляковский пер., д. 1, ст.м "Варшавская", офисные помещения, блоки 210, 361, 550, 1060 кв.м	10 800	http://fortexgroup.ru/bc/aparinki/
Среднее значение запрашиваемых ставок аренды	11 075	

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

Корректировка на площадь земельного участка

При прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в

пересчете на единицу площади цене.

Корректировка на площадь была рассчитана согласно информации Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 год (расширенный интервал для земельных участков под индустриальную застройку, стр. 147).

Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Источник: «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 год, стр. 147.

Корректировка на инженерные коммуникации

Согласно существующей методологии оценки земельных участков необходимо учитывать инженерные коммуникации, подведенные на земельный участок от центральных сетей, а их влияние на стоимость участка необходимо рассчитывать с учетом фактического объема выделенных/подключенных мощностей.

Согласно градостроительному законодательству технические условия на подключения следуют судьбе земельного участка и методологически должны относиться на его стоимость. Следовательно, необходимо учитывать наличие существующих технических условий на оцениваемом земельном участке и разницу в обеспеченности им с объектами-аналогами.

При визуальном осмотре (обследовании) объекта оценки оценщиками было выявлено, что на дату оценки оцениваемое здание не имеет отопления и горячего водоснабжения. Обеспечение здания электроснабжением, холодным водоснабжением и канализацией является временным. Договоров на технологическое присоединение здания к инженерным сетям города для обеспечения всеми необходимыми коммуникациями не имеется. Все подобранные аналоги обеспечены всеми инженерными коммуникационными сетями.

Величина корректировки на отличие в электроснабжении и водоснабжении определяется согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 год (табл. 4.2, стр. 135), и составила: на электроснабжение 0,88 (расчет: $1/1,14 = 0,88$), на водоснабжение: 0,88 (расчет: $1/1,13 = 0,88$).

4.2. Корректирующие коэффициенты

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,15	1,19
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,13	1,16

Источник: «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 год, стр. 135.

Величина корректировки на отопление – согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 год (табл. 9.1.2., стр.149) и составила 0,75.

Таблица 9.1.2.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Наличие отопления			
Отношение удельной цены неотопляемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75

Источник: «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 3», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 год, стр. 149.

После внесения соответствующих корректировок в цены объектов-аналогов, рыночная стоимость права долгосрочной аренды земельного участка определяется, исходя из расчета средней арифметической цены подобранных объектов-аналогов, умноженной на площадь оцениваемого земельного участка.

Рыночная стоимость права долгосрочной аренды земельного участка с кадастровым номером: 77:04:0004022:31, рассчитанная методом сравнения продаж, по состоянию на дату оценки, составляет: **25 835 000 рублей.**

6.3. Определение стоимости замещения здания

6.3.1. Определение стоимости строительства (стоимости замещения без учета износа)

В части применения затратного подхода к оценке рыночная стоимость зданий может рассчитываться на базе затрат на воспроизводство или затрат на замещение.

Затраты на воспроизводство - сумма затрат необходимых для создания точной копии объекта оценки, с использованием применявшихся при создании объекта оценки технологий и материалов¹².

Затраты на замещение – это сумма затрат необходимых для создания аналогичного объекта, с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Оценщикам была представлена вся необходимая информация о ценообразующих характеристиках зданий, строений и сооружений оцениваемого имущественного комплекса (физических параметрах: площади, строительном объеме, протяженности и т.д., проектно-конструктивных и объемно-планировочных решениях, периоде постройки и проч.). исходя из полученных данных для определения стоимости замещения объектов недвижимости в части применения затратного подхода был использован метод сравнительной единицы.

Расчет стоимости замещения зданий, строений и сооружений выполняется с использованием данных справочников оценщика издания «КО-ИНВЕСТ», «Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия Справочник оценщика».

В справочниках «КО-ИНВЕСТ» приводится удельная стоимость строительства для базового региона (Московской области) в расчете на единицу укрупненного показателя сравнительной единицы характерных объектов в базовых ценах. Удельная стоимость строительства включает прямые затраты, накладные расходы, прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих, усредненную величину доначислений к стоимости. В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

Затраты на воспроизводство без износа оцениваемого объекта определяется умножением величины укрупненного показателя на стоимость строительства сравнительной единицы укрупненного показателя аналога, с внесением соответствующих поправок.

Справочная стоимость строительства Справочников оценщика изд. «КО-ИНВЕСТ» не включает НДС.

В соответствии с рекомендациями по использованию УПСС КО-ИНВЕСТ стоимость строительства объекта оценки определяется в соответствии с классом конструктивной системы здания и уровнем отделки с учетом дополнительных корректирующих коэффициентов.

Общая формула расчета стоимости строительства объекта оценки по сборникам УПСС:

$$CC = C_{ед} \times V_0 \times K_v \times K_k \times K_{рег} \times И \times K_{пп};$$

где:

- **C_{ед}** – стоимость строительства единицы сопоставимого объекта недвижимости в базисном уровне цен использованного справочника);
- **V₀** – исходный параметр оцениваемого объект (строительный объем, площадь, протяженность);

¹² ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»

- **Kv** - корректирующий коэффициент на отличия в строительном объеме (общей площади, протяженности и т.д.) зданий и сооружений; определяется согласно Рекомендациям по использованию соответствующего справочника
- **Kк** - корректирующий коэффициент на отличия в конструктивной системе объекта оценки и аналога по справочнику; выраженный в рублях на 1 ед. измерения объекта недвижимости, учитывающий выявленные отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным зданием (сооружением) отличия по конструктивным элементам;
- **Kрег** - корректирующий коэффициент на региональное различие в уровне цен; равен 1,0, так как справочная стоимость строительства представлена в уровне цен для Московской области.
- **I** - индекс изменения цен на строительные-монтажные работы (СМР), характеризующий рост цен в строительстве с даты определения справочной стоимости строительства по справочнику УПСС в текущие цены на дату оценки для данного региона (г.Москва), определен по данным Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», изд. Ко-Инвест, вып. №94 (стр. 32).

Индекс изменения цен в строительстве за период с 01.01.2011 на дату оценки – 01.06.2016, рассчитан как произведение коэффициента изменения цен на СМР с 01.01.2011 на 01.04.2016 на прогнозный коэффициент изменения цен в строительстве с 01.04.2016 на дату оценки. Коэффициент изменения цен на СМР с 01.01.2011 на 01.04.2016 рассчитан как отношение среднего регионального индекса на строительные-монтажные работы для Москвы на 01.04.2016 к аналогичному индексу на 01.01.2011, и составил 1,477 (расчет: $10,156/6,874 = 1,477$). Прогнозный коэффициент изменения цен в строительстве с 01.04.2016 на дату оценки определен согласно данным Межрегионального информационно – аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», изд. Ко-Инвест, вып. №94 (стр.74), расчет: $114,943/113,182 = 1,016$.

Kпп – коэффициент учета прибыли предпринимателя (девелопера).

6.3.2. Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя – это устанавливаемый рынком уровень дохода, который предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный бизнес. Прибыль предпринимателя во многом зависит от рыночной ситуации и направления развития инвестиционного проекта.

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая их продажа (или эксплуатация) – это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Прибыль предпринимателя отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с девелопментом риск. Любой инвестор, вкладывая средства в тот или иной проект, ожидает получить определенную отдачу от инвестиций, которая покрывала бы риски, связанные с реализацией проекта и обеспечивала бы прибыль, сопоставимую со средним сложившимся в отрасли уровнем.

Расчет прибыли застройщика проведен с использованием аналитического метода, предложенного сотрудниками Петербургского технического университета (СПбГТУ) к.т.н., доцентом Д.Д. Кузнецовым и д.т.н., профессором, заведующим кафедрой «Экономика и менеджмент недвижимости» Е.С. Озеровым.¹³

Согласно этой методике, расчет прибыли застройщика основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство. Расчет прибыли застройщика производится по формуле (используя обозначения, принятые в Отчете):

¹³

Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости.: С-Пб, 2004г. с.337-339.

$$Pr_{застр} = \frac{t \times R}{2} \times \left[1 + \frac{t \times R}{3} + d_{аванс} \left(1 + \frac{2 \times t \times R}{3} + \frac{t^2 \times R^2}{3} \right) \right], \text{ где:}$$

$Pr_{застр}$ - прибыль застройщика как доля от восстановительной стоимости объекта оценки;

t - число лет (период) строительства;

R - годовая норма отдачи на вложенный капитал (учитывая, что объект оценки имеет в целом небольшой срок строительства, норма отдачи принимается неизменной);

$d_{аванс}$ - доля авансового платежа в общей сумме платежей.

Для объекта оценки, период строительства (t) определен по СниП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», раздел 1 и для оцениваемого здания равной 12 месяцам, т.е. 1 году.

Доля авансового платежа ($d_{аванс}$) принята равной 0,3. Иначе говоря, предполагается, что инвестор первоначально авансирует в строительство 30 % от общей стоимости работ (значение авансовых платежей из интервала, предложенного Озеровым Е.С. В монографии «Экономика и менеджмент недвижимости»).

Определение ставки капитализации и ставки дисконтирования

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Ставка капитализации включает две составляющие: норму возврата капитала и норму дохода на капитал (ставка дисконтирования).

Ставка дисконтирования в настоящей работе определяется методом кумулятивного построения.

С математической точки зрения ставка дисконтирования – это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости, являющуюся базой для определения рыночной стоимости имущественного комплекса (бизнеса).

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др. На практике чаще всего применяют доходность по еврооблигациям, учитывая долгосрочность их размещения.

В качестве безрисковой ставки в расчетах используется ставка рынка ГКО-ОФЗ по состоянию на 01.06.2016, составляющая 9,87% на дату оценки.

Дата	Краткосрочная ставка, % годовых	Среднесрочная ставка, % годовых	Долгосрочная ставка, % годовых
10.06.2016	10.37	9.86	9.87

Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=gkoofz_mr

Поправка на низкую ликвидность

Поправка на низкую ликвидность — это поправка на длительность рыночной экспозиции (маркетингового времени) при продаже или время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = 1 - \frac{1}{(1 + R_b)^{L/Q}}, \text{ где:}$$

П – премия за низкую ликвидность;

R_b - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность принимается равной 4,65%, что соответствует 6-ти месяцам экспонирования для данного объекта.

Поправка на риск

Данную поправку целесообразно разбить на несколько составляющих:

- Риск осуществления проекта (сдача площадей в аренду).
- Риск ненадежности контрагентов

Риск осуществления проекта — риск неполучения предусмотренных проектом доходов («несистематический» риск). Несистематический риск — это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставляемые объекты. Он обусловлен, прежде всего, техническими, технологическими и организационными решениями проекта, а также случайными колебаниями спроса и цен (заполняемость помещений и ставка аренды).

Премия за такой риск определяется с учетом технической и финансовой реализуемости проекта, детальности проработки проектных решений, наличия необходимого научного и опытно – конструкторского задела и представительности маркетинговых исследований.

Оценщик учитывает влияние неопределенности процесса освоения площадей на уровне 1%. Значения от 0 до 5% использованы согласно труду Business Valuation Review, 1999, «The Adjusted Capital Asset Pricing Model for Developing Capitalization Rates: An Extension of Previous Build-Up Methodologies Based Upon the Capital Asset Pricing Model».

Риск ненадежности контрагентов усматривается в возможности непредвиденного прекращения реализации проекта. Обычно эта премия составляет не более 25% от безрисковой нормы дисконта, однако ее величина существенно зависит от того, насколько детально проработан организационно – экономический механизм реализации проекта, насколько учтены в нем опасения участников проекта. В данной ситуации видится целесообразным принять поправку на риск ненадежности контрагентов в размере 20% от безрисковой ставки.

Общая ставка дисконтирования складывается из безрисковой ставки, и поправки на риск.

Определение нормы возврата капитала

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Хоскольда, который, по мнению специалистов, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России.

Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возвр}} = \frac{R_6}{(1 + R_6)^k - 1}, \text{ где:}$$

$R_{\text{возвр}}$ – норма возврата капитала;

R_6 – безрисковая ставка;

k – срок до проведения капитального ремонта, принимается равным 25 годам, в соответствии со средним сроком между капитальными ремонтами.

Расчет величины прибыли предпринимателя для объекта оценки

Таблица 6.3.2-1. Расчет величины годовой прибыли предпринимателя

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	9,87%
Поправка на низкую ликвидность объекта недвижимости	4,60%
Риск осуществления проекта	1,00%
Риск ненадежности контрагентов	1,97%
Ставка дисконтирования	17,44%
Норма возврата капитала методом Хоскольда	1,02%
Коэффициент капитализации	18,46%
Доля авансового платежа	0,3
Период строительства, годы	1,0
Прибыль предпринимателя (округленно)	12,9%

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

Коэффициент, учитывающий «прибыль предпринимателя» при строительстве принимается равным 12,9%.

6.3.3. Определение износа и устареваний

Накопленный износ определяется как уменьшение затрат замещение улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников.

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов старения во время эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или конструктивных дефектов, а также механических повреждений элементов строения, то есть снижение физико-механических характеристик объекта – ухудшение, способное отразиться на долговечности, надежности, удобстве и затратах эксплуатации, а также на эстетических характеристиках объекта.

Функциональное устаревание – потеря стоимости, вызванная несоответствием проекта, материалов, стандартов, качества дизайна или производства, технических современным требованиям. Оцениваемые объекты выполнены с применением материалов, используемых в настоящее время, объемно-планировочные решения соответствуют современным требованиям. Таким образом, признаков функционального устаревания объектов оценки не выявлено.

В данном случае объекты недвижимости соответствует своему функциональному назначению, т.е. функциональное устаревание объекта оценки равно нулю.

Внешнее (экономическое) устаревание — снижение стоимости улучшений, обусловленное негативным по отношению к объекту недвижимости влиянием внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

Существует 3 основных метода, применяемых для определения степени износа:

1. Метод разбиения, при котором отдельно определяется износ каждого вида расчетным путем или путем визуальной экспертной оценки.
2. Метод срока жизни, который базируется на визуальном осмотре недвижимости и определении оценщиком экспертной оценки эффективного возраста здания. Этим методом может определяться либо суммарный износ, вызванный воздействием совокупности всех воздействующих на недвижимость факторов, либо один из видов износа.
3. Метод рыночной выборки, который основан на использовании данных о продаже аналогичных объектов недвижимости для определения величины износа оцениваемого объекта.

Величина общего накопленного износа в данном случае определяется по формуле:

$$\text{Инакопл} = (1 - (1 - \text{Ифиз}/100\%) \times (1 - \text{Ифун}/100\%) \times (1 - \text{Ив}/100\%)) \times 100\%,$$

где:

- Инакопл – общий накопленный износ (%);
- Ифиз – физический износ (%);
- Ифунк – функциональное устаревание (%);
- Изкон – внешнее (экономическое) устаревание (%).

Таблица 6.3.3-1. Характеристики физического состояния недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

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

В данной работе для оценки износа оцениваемого объекта недвижимости оценщик использовал метод разбиения. Физический износ здания определялся с использованием Ведомственных строительных норм ВСН 53-86 (р), разработанных государственным комитетом по гражданскому строительству и архитектуре при ГОССТРОЕ СССР в 1990 году. Физический износ объекта определяется по формуле:

$$I_{\text{физ}} = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \times l_i, \text{ где:}$$

$I_{\text{физ}}$ - физический износ объекта недвижимости, %;

Φ_{ki} - физический износ конструктивных элементов объекта недвижимости с учетом их фактического технического состояния, %;

l_i - удельный вес конструктивных элементов в восстановительной стоимости здания;

n - число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Для определения физического износа оцениваемого здания была проведена оценка износа всех конструктивных элементов здания. Удельные веса конструктивных элементов приняты в соответствии со Справочниками оценщика издания Ко-Инвест, 2011г.

Износ отдельных конструктивных элементов определялся по Таблицам физического износа конструкций и элементов зданий ВСН 53-86 (р).

6.3.4. Расчет стоимости замещения здания и сооружений с учетом износа

Стоимость объектов недвижимости с учетом величины общего накопленного износа может быть определена по следующей формуле:

$$С_{Зулчш} = СН \times (1 - \text{Инакопл}), \text{ где:}$$

Сулучш – стоимость улучшений земельного участка;

СН – стоимость нового строительства имущества на дату оценки, с учетом прибыли девелопера,

Инакопл – величина общего накопленного износа, определенная в процентном выражении и выраженная в долях.

Строительный объем здания определен оценщиками по данным Технический паспорт БТИ на здание.

Расчет стоимости замещения здания и сооружений выполняется с использованием данных справочников оценщика: «Укрупненные показатели стоимости строительства»: «Промышленные здания», ООО «КО-ИНВЕСТ», 2011г., в ценах для Московской области.

Описание аналога: Корпуса производственно-складские, многоэтажные, без подвала, КС-1, класс качества "эконом". Фундаменты - ж/б и бетонные, стены - кирпичные, перегородки - кирпичные, гипсокартонные, перекрытия и покрытия - Ж/Б, кровля - рулонная, полы - керамические, цементные или линолеум, отделка - частичная отделка стен грунурованными плитками, штукатурка и окраска, инженерные системы - центральное отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация, вентиляция и электроосвещение. Код аналога по справочнику - ПЗ.04.128, стр. 127. Справочная стоимость строительства составляет 4 701,14 рублей за 1 куб. м.

Из справочной стоимости строительства необходимо вычесть стоимость отсутствующих у оцениваемого объекта инженерных коммуникаций (водопровод, канализация, отопление, электроснабжение, слаботочные системы – 658,03 руб. на 1 куб. м). Стоимость строительства для оцениваемого здания составила 4 043,11 руб. за 1 куб.м.

Строительный объем здания рассчитан оценщиком как произведение площадей помещений по внутреннему обмеру на высоту помещения с учетом перекрытия (0,3 м), умноженное на коэффициент, учитывающий толщину стен равный 1,1 для данного типа недвижимости.

Для оцениваемого объекта коэффициент корректировки на различие в объеме зданий, конструктивной системе и коэффициент корректировки на региональное различие в уровне цен равны 1,0.

Расчет стоимости строительства (стоимости замещения без учета износа) здания и сооружения «Объект» представлен в таблице ниже.

Таблица 6.3.4-1. Расчет стоимости замещения без учета износа

№ п/п	Показатели	Ед. измерения	Значение
1	Код аналога по справочнику		ПЗ.04.128, стр. 127
2	Справочный показатель стоимости строительства, без НДС, руб./куб.м в ценах на 01.01.2011 года	руб./куб.м	4 043,11
3	Конструктивная система		КС-1
4	Строительный объем Объекта оценки (V) (по расчету оценщика), куб. м, в т.ч.	куб. м	30 497,2
5	Коэффициент корректировки на различие в объеме или общей площади здания (Kv/Ks)	коэф.	1,00
6	Коэффициент корректировки на отличия в конструктивной системе (Kк)	коэф.	1,00
7	Коэффициент на региональное различие в уровне цен (Kрег)	коэф.	1,00

8	Коэффициент изменение цен на СМР с 01.01.2011 года в цены на дату оценки ("Индексы цен в строительстве", КО-ИНВЕСТ вып. 94), (стр.8а*стр.8б)	коэф.	1,501
8а	Коэффициент изменение цен на СМР с 01.01.2011 года в цены на 01.04.2016 в среднем по Москве ("Индексы цен в строительстве", КО-ИНВЕСТ вып. 94, стр. 34)	коэф.	1,477
8б	Прогнозный коэффициент роста цен в строительстве с 01.04.2016 на дату оценки по прогнозным данным экстраполяции тенденций изменения индексов цен на СМР в среднем по Российской Федерации - аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», изд. Ко-Инвест, вып. №94 (стр.74).	коэф.	1,016
9	Стоимость строительства наземной и подземной частей здания в текущих ценах (на дату оценки), (стр.2*стр.4*стр.5*стр.6*стр.7*стр.8), руб.	руб.	185 078 605
10	Прибыль предпринимателя (застройщика) при строительстве (Кпр)	%	12,90%
11	Стоимость строительства здания в текущих ценах, с учетом прибыли предпринимателя, без НДС, руб.	руб.	208 953 745

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

Для определения физического износа оцениваемого здания была проведена оценка износа всех конструктивных элементов здания. Удельные веса конструктивных элементов приняты в соответствии со Справочником оценщика «Промышленные здания», Ко-Инвест, 2011 год, в соответствии с кодом подобранного аналога.

Признаков внешнего (экономического) износа объекта оценки не выявлено. Внешний износ принят равным нулю, в связи с отсутствием на момент оценки существенных изменений, которые могли бы возникнуть в результате действия внешних факторов и повлиять на стоимость недвижимости.

Признаков функционального устаревания в данном случае не выявлено.

Таблица 6.3.4-2. Расчет физического износа здания в соответствии с ВСН 53-86 (р) для здания школьно-базовой столовой

Наименование элемента здания	Здание-аналог		
	ПЗ.04.128, стр. 127	По результатам оценки Фкі, %	Средневзвешенное значение физического износа
Фундаменты	11,00%	40%	4,4%
Каркас	12,00%	40%	4,8%
Стены	10,00%	60%	6,0%
Перегородки	4,00%	60%	2,4%
Перекрытия и покрытие	15,00%	40%	6,0%
Кровли	2,00%	80%	1,6%
Проемы	9,00%	60%	5,4%
Полы	9,00%	60%	5,4%
Отделка	11,00%	60%	6,6%
Прочие конструкции	3,00%	60%	1,8%
Инженерные системы	14,00%	60%	8,4%
	100%		53%

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

Рассчитанный совокупный износ соответствует шкале экспертных оценок, представленной на портале по оценочной деятельности сети Интернет (таблица 6.3.3.-1 настоящего отчета). Здание находится в удовлетворительном состоянии. Сооружение «Объект» пригодно для использования в складских целях (в качестве хозблока).

В данном случае объекты недвижимости соответствует своему функциональному назначению, т.е. функциональное устаревание объекта оценки равно нулю. Внешний износ принят равным нулю, в связи с отсутствием на момент оценки существенных изменений,

которые могли бы возникнуть в результате действия внешних факторов и повлиять на стоимость недвижимости.

Таблица 6.3.4-3. Расчет стоимости замещения с учетом износа

№ п/п	Показатели	Ед. измерения	Значение
1	Физический износ объекта	%	53%
2	Функциональный износ	%	0%
3	Внешний износ	%	0%
4	Совокупный износ объекта на дату оценки	%	53%
5	Стоимость затрат на строительство здания (стоимость замещения без учета износа)	руб.	208 953 745
6	Общий (совокупный) износ объекта на дату оценки,	руб.	110 745 485
7	Стоимость замещения здания с учетом накопленного износа, без НДС	руб.	98 208 260

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

6.4. Определение рыночной стоимости здания затратным подходом

Рыночная стоимость объектов недвижимости в части применения затратного подхода определяется по следующей формуле:

$$PC_{зп} = CЗ_{улучш} + C_{зу}, \text{ где:}$$

PC_{зп} – рыночная стоимость объекта недвижимости по затратному подходу,

CЗ_{улучш} – стоимость замещения улучшений земельного участка с учетом износа и устареваний,

C_{зу} – стоимость прав на земельный участок.

Таблица 6.4-1. Расчет рыночной стоимости здания по затратному подходу

№ п/п	Показатели	Значение, руб.
1	Стоимость замещения здания с учетом накопленного износа, без НДС (18%), руб.	98 208 260
2	Стоимость земельного участка, руб.	25 835 000
3	Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, без НДС, руб.	124 043 260

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

Рыночная стоимость оцениваемого здания, рассчитанная в части применения затратного подхода к оценке, по состоянию на дату оценки, без НДС, равна: **124 043 260 руб.**

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Сравнительный подход	ФСО-1 п.12-14
Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Применяется, когда доступна достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.	+
Выбор объектов-аналогов	+
Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения	+
Выбор единиц сравнения	+
Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов	+
Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам	+

Данный 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 цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Критериями отбора послужили следующие параметры:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики.

Действие отмеченных выше факторов включается в анализ с помощью описанных ниже корректировок.

7.1. Выбор и описание аналогов для сравнения

В качестве объектов-аналогов для более детального анализа (с учетом характеристик местоположения, размеров площадей, функционального назначения и физического состояния) были отобраны наиболее сопоставимые объекты – отдельно стоящие здания, которые возможно использовать в данных целях, расположенные на земельном участке.

В качестве объектов сравнения отбирались единые объекты недвижимости, в составе которых основное здание, земельный участок, а также необходимые сооружения (ограждение, ворота, покрытия площадок и стоянок для автотранспорта).

Копии страниц интернет-сайтов с информацией о подобранных аналогах представлены в Приложении 3 настоящего отчета.

Функциональное назначение и подробное описание характеристик объекта сравнения, были определены в результате телефонных переговоров с собственниками или посредниками.

Характеристики привлеченных к анализу объектов и расчет рыночной стоимости предоставлены в таблицах ниже.

Таблица 7.1-1. Описание объектов-аналогов для оцениваемого здания

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	г. Москва, ЮВАО, р-н "Люблино", ул. Верхние Поля, дом 59Д, ст. м. "Люблино", 20 минут транспортом	ЮВАО, р-н «Марьино», ул. Перерва, д. 11, стр. 25, ст. м. «Марьино», 10 минут транспортом	г. Москва, ЮАО, р-н "Царицыно", ул. 6-я Радиальная, ст. м. "Царицыно", 5 минут транспортом	г. Москва, ЮАО, р-н "Москворечье-Сабурово", ул. Москворечье, дом 14, ст. м. "Кантемировская", 18 минут пешком.
Передаваемые юридические права на здания	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые юридические права на земельный участок	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	аренда до 2019 года	долгосрочная аренда до 2064 года
Площадь здания, м ²	9 143,5	3 600,0	6 396	1 963,7
Площадь земельного участка, м ²	5 000,0	5 800	6 920	2 640
Функциональное назначение здания	складское	складское	складское	Производственно-административное
Текущее использование здания	холодный склад	складское	складское	Производственно-административное
Класс объекта недвижимости	"С"	"С"	"С"	"С"
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка (целевое назначение)	Эксплуатация базы и склада	эксплуатация складского здания	эксплуатация складского здания	эксплуатация производственно-складского здания
Описание объекта	Отдельно стоящее 4-х этажное кирпичное здание производственно-складского назначения, расположенное на земельном участке. Отсутствуют центральные инженерные системы. Парковка на прилегающей территории.	Отдельно стоящее 3-х этажное капитальное здание без подвала, расположенное на земельном участке 58 соток, территория огорожена. Перекрытия железобетонные. Шаг колонн – 6 метров. Высота потолков – 3 до 6 метров. В здании проведены все необходимые коммуникации. Договора с городскими службами прямые. Электрическая мощность – 0,38 МВт. Парковка на огороженной территории.	Отдельно стоящее 3-х этажное панельное здание с антресолями, с тех.этажом, расположенное на земельном участке 69,2 соток, территория огорожена. Подведены все инженерные системы. Потолки в производственно-складской части 6 метров. В офисах 2,7 м. Шаг колонн 6X9 м. 2 лифта грузоподъемностью 5 тонн каждый. Достаточные для производства электрические мощности. Парковка на огороженной территории.	Отдельно стоящее здание 3-х этажное здание с подвалом (окна в прямых) и мансардой (3-й этаж), 1961 года постройки, грузовой лифт. Площадь земельного участка 769 кв.м, аренда на 49 лет. Подведены все инженерные системы: электроснабжение, водоснабжение, отопление, вентиляции и пожаротушения. Парковка на огороженной территории.
Условия сделки (продажи)	Обычные рыночные	Обычные рыночные	Обычные рыночные	Обычные рыночные
Состояние здания	требует ремонта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Состояние внутренних помещений	требуется ремонта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Дата предложения	июнь 2016 года	июнь 2016 года	июнь 2016 года	июнь 2016 года
Источник информации		«Телус», тел. +7 (495) 765-40-29, http://zдание.info/2389/2484/object/15946	Представитель собственника, Седов Роман, тел. +7 (926) 222-61-83, http://zдание.info/2389/2484/object/14566	АО «Бизнес Недвижимость», тел. +7 (495) 730-41-41, http://zдание.info/2385/2402/object/15116
Цена продажи/предложения, с НДС (18%), руб.		200 000 000	250 000 000	155 000 000
Цена продажи/предложения, без НДС, руб.		169 491 525	211 864 407	131 355 932
Цена, приходящаяся на 1 кв. м здания, без НДС, руб.		47 081	33 125	66 892

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

Таблица 7.1-2. Расчет рыночной стоимости здания сравнительным подходом

Характеристики	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Местоположение	г.Москва, ЮВАО, р-н "Люблино", ул. Верхние Поля, дом 59Д, ст. м. "Люблино", 20 минут транспортом	ЮВАО, р-н «Марьино», ул. Перерва, д. 11, стр. 25, ст. м. «Марьино», 10 минут транспортом	г. Москва, ЮАО, р-н "Царицыно", ул. 6-я Радиальная, ст. м. "Царицыно", 5 минут транспортом	г. Москва, ЮАО, р-н "Москворечье-Сабурово", ул. Москворечье, дом 14, ст. м. "Кантемировская", 18 минут пешком.
Общая площадь здания, кв.м	9 143,5	3 600,0	6 396,0	1 963,7
Функциональное назначение здания	складское	складское	складское	Производственно-административное
Разрешенное использование земельного участка (целевое назначение)	эксплуатация базы и склада	эксплуатация складского здания	эксплуатация складского здания	эксплуатация производственно-складского здания
Состояние зданий	требует ремонта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Цена продажи/предложения объекта, без НДС, руб.		169 491 525	211 864 407	131 355 932
Корректировка на уторгование, %		-12%	-12%	-12%
Скорректированная на торг цена предложения здания, руб.		149 152 542	186 440 678	115 593 220
Цена 1 кв.м здания без НДС, руб.		41 431	29 150	58 865
Корректировка на условия продажи и финансирования сделки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м здания, руб.		41 431	29 150	58 865
Корректировка на период продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м здания, руб.		41 431	29 150	58 865
Корректировка на категорию и вид разрешенного использования земельного участка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м здания, руб.		41 431	29 150	58 865
Корректировка на функциональное назначение здания, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м здания, руб.		41 431	29 150	58 865

Корректировка на передаваемые имущественные права, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м здания, руб.		41 431	29 150	58 865
Местоположение	г.Москва, ЮВАО, р-н "Люблино", ул. Верхние Поля, дом 59Д, ст. м. "Люблино", 20 минут транспортом	ЮВАО, р-н «Марьино», ул. Перерва, д. 11, стр. 25, ст. м. «Марьино», 10 минут транспортом	г. Москва, ЮАО, р-н "Царицыно", ул. 6-я Радиальная, ст. м. "Царицыно", 5 минут транспортом	г. Москва, ЮАО, р-н "Москворечье-Сабурово", ул. Москворечье, дом 14, ст. м. "Кантемировская", 18 минут пешком.
Средняя запрашиваемая ставка аренды офисных помещений, руб./кв.м	9 180	9 180	10 300	11 167
Корректировка на местоположение, %		0%	-11%	-18%
Скорректированная цена 1 кв.м здания, руб.		41 431	25 944	48 269
Скорректированная цена за ЕОН, руб.		149 151 600	165 937 824	94 785 835
Рыночная стоимость 1 кв.м земельного участка в составе оцениваемого ЕОН (по расчету оценщика), рассчитанная для права собственности, руб.	4 470	4 470	4 470	4 470
Значение коэффициента корректировки стоимости земельного участка на имущественные права	1,0	1,0	1,0	1,0
Площадь земельного участка, кв.м	5 000	5 800	6 920	2 640
Корректировка цены имущественного комплекса (ЕОН) на разницу в площади земельного участка в составе ЕОН, руб.		-4 133 600	-9 920 640	12 194 120
Скорректированная цена имущественного комплекса (ЕОН) на площадь земельного участка, руб.		145 018 000	156 017 184	106 979 955
Скорректированная цена 1 кв.м зданий (объектов капитального строительства), руб.		40 283	24 393	54 479
Площадь здания, кв.м	9 143,5	3 600,0	6 396,0	1 963,7
Корректировка на площадь здания, коэф.		0,82	0,93	0,72
Скорректированная цена 1 кв.м здания, руб.		33 032	22 685	39 225
Состояние зданий/помещений	требует ремонта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Корректировка на состояние, %		0,76	0,76	0,76
Скорректированная цена 1 кв.м здания, руб.		25 104	17 241	29 811
Центральные инженерные системы, подведенные к зданию	отсутствуют договоры на технологическое подключение к инженерным сетям города	холодное водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение	холодное водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение	холодное водоснабжение, канализация, теплоснабжение, электроснабжение
Корректировка на наличие водоснабжения, коэф.		0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена 1 кв.м здания, руб.		22 092	15 172	26 234
Корректировка на наличие водоснабжения, коэф.		0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена 1 кв.м здания, руб.		19 441	13 351	23 086
Корректировка на наличие электроснабжения, коэф.		0,75	0,75	0,75
Скорректированная цена 1 кв.м здания, руб.		14 581	10 013	17 315
Количество корректировок		7	8	8
Весовой коэффициент		0,360	0,320	0,320
Стоимость 1 кв. м здания (средневзвешенная), без НДС, руб.	13 994			
Рыночная стоимость здания, без НДС, руб.	127 954 139			

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

7.2. Описание сопоставимых отличий и мотивация корректировок

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади здания.

Представленные в таблице аналоги сопоставимы с объектом оценки не по всем вышеуказанным критериям, этим обуславливается необходимость внесения корректировок.

Корректировка на уторгование (на цену предложения)

Для объектов, предложенных на продажу (а не реально проданных), Оценщики посчитали необходимым применить к ценам предложений так называемую «скидку на уторгование».

Величина «скидки на уторгование» была получена согласно информации Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №17, под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 14, табл. 1.4.1, согласно которому скидка на торг для производственных объектов недвижимости в Москве дату оценки составляет 10-12%.

По результатам проведенного оценщиками анализа рынка объектов данного сектора недвижимости в г.Москве, с учетом местоположения оцениваемого объекта и площади оцениваемого здания, для цен всех аналогов использована корректировка на торг в размере «-12%».

Таблица 1.4.1

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ и Белоруссии, %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Екатеринбург	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-14 (11,5)	10-14 (12)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	6-7 (6,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)
Москва	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	9-13 (11)	7-8 (7,5)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)

Источник: СРД №17, под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 14, табл. 1.4.1

Использованная величина корректировки не противоречит мнению специалистов риэлтерских компаний (ABN Realty (тел. 737-02-02), Colliers International (тел. 258-51-51), Cushman & Wakefield/Stiles & Riabokobylko (тел. 797-96-00), «МИЭЛЬ-недвижимость» (тел. 777-33-77)).

Корректировка на условия продажи и финансирования сделки

Данные факторы характеризуют влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) и субъективных условий договора сделки на цену объекта недвижимости.

Поскольку в данном случае дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено, условия финансовых расчетов и условия продажи и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости на момент оценки и схожими с условиями, в которых определяется рыночная стоимость для оцениваемого объекта, то корректировка на условия продажи и условия финансирования сделки принимается равной нулю.

Корректировка на период (время) продажи

Период предложения по продаже отобранных объектов-аналогов совпадает с периодом проведения оценки, корректировка на время продажи для цен данных аналогов принимается

равной нулю.

Корректировка на передаваемые имущественные права на здания

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав на объект недвижимости для объекта оценки и аналогов. В настоящем отчете оценке подлежит право собственности на здание без учета существующих обременений согласно Заданию на оценку и права долгосрочной аренды земельного участка, на котором расположено здание.

Подобранные объекты-аналоги имеют право собственности на здания и право долгосрочной аренды на землю, как и оцениваемый объект, т.е. сопоставимы с объектом оценки по данному показателю, корректировка не применялась.

Корректировка на функциональное назначение здание

По данному фактору подобранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым зданием. Объект оценки имеет складское назначение, и объекты-аналоги имеют производственно-административное назначение, в том числе могут быть использованы под складское назначение. Корректировка по данному показателю не применялась.

Корректировка на категорию и вид разрешенного использования земельного участка

Оцениваемый земельный участок относится к категории земель: земли населенных пунктов и имеет вид разрешенного использования: для эксплуатации базы и здания. Поскольку все подобранные аналоги также относятся к землям населенных пунктов и имеют вид разрешенного использования: для эксплуатации существующего здания производственно-складского назначения, т.е. сопоставимы с оцениваемым земельным участком, корректировка по данному показателю не применялась.

Корректировка на местоположение

Оцениваемое здание расположено по адресу: г.Москва, ул.Верхние Поля, д. 59Д. Объект расположен в муниципальном районе «Люблино» Юго-Восточного административного округа города Москвы, в 20-25 минутах на транспорте от ближайших станций метро «Люблино» и «Братиславская». Для расчета стоимости оцениваемого участка были выявлены предложения по продаже земельных участков в ЮВАО и соседнем округе ЮАО. Местоположение подобранных аналогов отличается от местоположения оцениваемого участка.

По данному показателю использована корректировка, величина которой определена на основе метода парных продаж. Корректировка на местоположение должна проводиться на основании рыночных данных о ставках аренды для сопоставимых помещений. В данном случае для расчета корректировок на местоположение использовались значения ставок аренды для офисных помещений, находящихся в БЦ класса «С» и «В-» в соответствующем районе, с учетом НДС и эксплуатационных расходов. Расчет корректировки основан на том, что отобранные аналоги сопоставимы, отличаются по местоположению при прочих равных условиях.

Величина корректировки рассчитана как отношение ставки аренды для местоположения объекта оценки к ставке аренды соответствующего аналога.

Таблица 7.2-1. Средняя запрашиваемая ставка аренды офисных помещений, расположенных в районе ст.м. "Люблино", "Марьино", "Печатники", "Братиславская"

Описание аналога	Величина ставки аренды с НДС, руб./кв.м/год	Источник информации
г. Москва, ЮВАО, р-н "Печатники", Люблинская улица, 42, ст. м. "Печатники", офисные помещения, блоки 264, 476, 876, 1164 кв.м	9 500	http://fortexgroup.ru/bc/lyublinskaya-42/
г. Москва, ЮВАО, р-н "Люблино", Белореченская улица, 3, ст. м. "Люблино", офисные помещения, блоки 230, 360, 560, 760, 1290 кв.м	7 500	http://fortexgroup.ru/bc/belorechenskaya-3/

г. Москва, ЮВАО, р-н "Марьино", улица Нижние Поля, 29 с1, ст. м. "Марьино", "Люблино", офисные помещения, блоки 430, 620, 820, 1080 кв.м	8 400	http://fortexgroup.ru/bc/nizhnie-polya-29-s1/
г. Москва, ЮВАО, р-н "Печатники", улица Кухмистерова, 5, ст. м. "Печатники", офисные помещения, блоки 430, 620, 820, 1080 кв.м	8 500	http://fortexgroup.ru/bc/kuhmisterova-5/
г. Москва, ЮВАО, р-н Марьино", Братиславская улица, 16 к2, ст.м. "Братиславская", офисные помещения, блоки 242, 384, 584, 784, 1026 кв.м	12 000	http://fortexgroup.ru/bc/bratislavskaya-16-k2/
Среднее значение запрашиваемых ставок аренды	9 760	

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

Таблица 7.2-2. Средняя запрашиваемая ставка аренды офисных помещений, расположенных в районе ст.м. "Царицыно"

Описание аналога	Величина ставки аренды с НДС, руб./кв.м/год	Источник информации
г. Москва, ЮАО, р-н "Царицыно", Кантемировская улица, 61, ст. м. "Кантемировская", помещения в БЦ класса В, 140, 240, 580, 1020, 3200 кв.м	11 500	http://fortexgroup.ru/bc/kantemirovskaya-61/
г. Москва, ЮАО, р-н "Царицыно", Кавказский бульвар, 26, ст. м. "Кантемировская", помещения в БЦ класса В, 165, 736, 1254 кв.м	10 000	http://fortexgroup.ru/bc/kavkazskiy-26/
г. Москва, ЮАО, р-н "Бирюлево Восточное", 6-я Радиальная улица, 17, ст. м. "Царицыно", помещения в БЦ класса В, 356, 556, 756, 1640 кв.м	10 000	http://fortexgroup.ru/bc/6-ya-radialnaya-17/
г. Москва, ЮАО, р-н "Царицыно", Деловая улица, 18, ст. м. "Кантемировская", помещения в БЦ класса В, 180, 258, 1074, 1374 кв.м	10 000	http://fortexgroup.ru/bc/td-belkom/
г. Москва, ЮАО, р-н "Бирюлево Восточное", 6-я Радиальная улица, 7а,с1, ст. м. "Царицыно", помещения в БЦ класса В, 227, 356, 984, 1640 кв.м	10 000	http://fortexgroup.ru/bc/6-ya-radialnaya-7a-s1/
Среднее значение ставки аренды	10 300	

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

Таблица 7.2-3. Средняя запрашиваемая ставка аренды офисных помещений, расположенных в районе ст.м. «Кантемировская», «варшавская»

Описание аналога	Величина ставки аренды с НДС, руб./кв.м/год	Источник информации
г. Москва, ЮАО, р-н "Москворечье Сабурово", Котляковская улица, д.6, ст. м. "Кантемировская", офисные помещения, блоки 152, 385, 966, 1610 кв.м	10 000	http://fortexgroup.ru/bc/kotlyakovskaya-6/
г. Москва, ЮАО, р-н "Москворечье Сабурово", Луганская ул., д. 5, ст. м. "Кантемировская", офисные помещения, блоки 200, 500, 1000, 2000 кв.м	12 000	http://fortexgroup.ru/bc/luganskaya-5/
г. Москва, ЮАО, р-н "Москворечье Сабурово", ул. Кантемировская, д. 61, ст. м. "Кантемировская", офисные помещения, блоки 140, 280, 520, 780, 1020, 1700 кв.м	11 500	http://fortexgroup.ru/bc/kantemirovskaya-61/
Среднее значение запрашиваемых ставок аренды	11 0167	

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

Корректировка как отношение ставок аренды для сопоставимых помещений, отличающихся по местоположению при прочих равных условиях.

Таблица 7.2-4. Корректировка на местоположение

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Местоположение объекта	г.Москва, ЮВАО, р-н "Люблино", ул. Верхние Поля, дом 59Д, ст. м.	ЮВАО, р-н «Марьино», ул. Перерва, д. 11, стр. 25, ст. м.	г. Москва, ЮАО, р-н "Царицыно", ул. 6-я Радиальная, ст. м. "Царицыно", 5 минут	г. Москва, ЮАО, р-н "Москворечье-Сабурово", ул. Москворечье, дом 14,

	"Люблино", 20 минут транспортом	«Марьино», 10 минут транспортом	транспортом	ст. м. "Кантемировская", 18 минут пешком
Ставка аренды для офисных помещений, с НДС, с ЭР, руб./кв.м/год	9 180	9 180	10 300	11 167
Корректировка на местоположение, %		0%	-11%	-18%

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

Корректировка на площадь земельного участка в составе единого объекта недвижимости

Объекты-аналоги для расчета стоимости оцениваемого объекта являются едиными объектами недвижимости (ЕОН), включающими земельный участок и улучшение - объект капитального строительства (ОКС).

Подобранные для сравнения объекты-аналоги отличаются от ЕОН, в составе которого оцениваемый объект капитального строительства, площадью земельного участка, входящего в ЕОН, и видом прав на землю.

Корректировка по данному показателю рассчитывается в размере рыночной стоимости земельного участка, составляющего разницу между площадью земельного участка в составе ЕОН Объекта оценки и земельного участка соответствующего объекта-аналога, по следующей формуле:

$$K_{з\text{у}} = PC_{\text{кв.м зу}} * (S_{з\text{у}} \text{ Объекта оценки} - S_{з\text{у } i\text{-го аналога}}) * K, \text{ где:}$$

$K_{з\text{у}}$ – размер корректировки цены предложения к продаже ЕОН на площадь земельного участка и вид прав на земельный участок в составе ЕОН;

$PC_{\text{кв.м зу}}$ – рыночная стоимость 1 кв.м земельного участка, используется значение рыночной стоимости 1 кв.м земельного участка, рассчитанное в разделе 6.2 настоящего отчета для прав собственности на земельный участок, так как цены подобранных ЕОН-аналогов скорректированы на местоположение с Объектом оценки;

$S_{з\text{у}} \text{ Объекта оценки}$ – площадь земельного участка в составе ЕОН Объекта оценки;

$S_{з\text{у } i\text{-го аналога}}$ – площадь земельного участка соответствующего ЕОН-аналога;

K – коэффициент, учитывающий имущественные права на земельный участок.

Поскольку базовая рыночная стоимость 1 кв.м земельного участка определена для права долгосрочной аренды, а земельные участки в составе всех подобранных находятся на праве долгосрочной аренды, коэффициент, учитывающий имущественные права на земельный участок для данных аналогов принимается равным 1,0. При этом учитывается, что права аренды за земельный участок аналога 32 оформленные до 2019 года, могут быть пролонгированы (продлены на долгосрочный период) собственником здания.

Размер корректировки на площадь земельного участка и вид прав на землю для цен предложения к продаже подобранных ЕОН-аналогов представлен ниже в таблице.

Таблица 7.2-5. Корректировка на площадь земельного участка и вид прав на землю для подобранных ЕОН - аналогов для расчета стоимости Объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Рыночная стоимость 1 кв.м земельного участка (для права долгосрочной аренды), руб.	4 351	4 351	4 351	4 351
Коэффициент, учитывающий имущественные права на земельный участок	1,000	1,000	1,000	1,000
Площадь земельного участка, кв.м	5 000	5 800	6 920	2 640
Размер корректировок на земельный участок		-3 480 800	-8 353 920	10 268 360

для подобранных ЕОН – аналогов, руб.				
Величина корректировки по данному показателю (доля величины корректировки в скорректированной цене предложения ЕОН), %		-2,5%	-5,4%	11,6%

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

Корректировка на общую площадь здания

Одним из факторов, определяющих стоимость объектов недвижимости, является их площадь. Корректировка на площадь связана с ликвидностью объектов недвижимости. Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади здания продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене, это обуславливается большим сроком экспозиции.

Корректировка на площадь зданий в составе единого объекта недвижимости была рассчитана с использованием данных «Справочника рыночных корректировок» СРК-2016, составленного под ред. Е.Е. Яцкевича (1.3.2.5. Масштабный эффект для производственно-складских площадей класса «С» в Москве стр.83).

Преобразованная формула расчета величин корректировок для подобранных аналогов с учетом разработанной в справочнике зависимости выглядит следующим образом:

$$K = \left(\frac{S_{об}}{S_{ан}} \right)^{-0,210}$$

Где: К – величина корректировки,

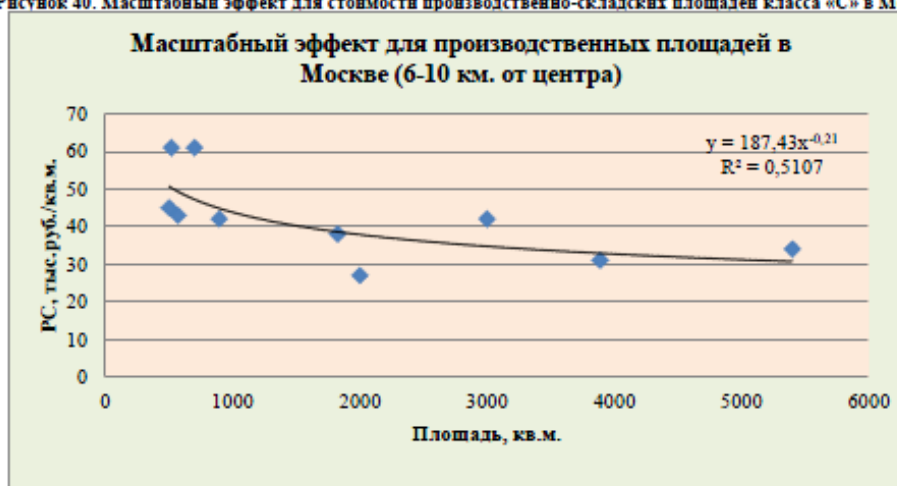
S_{об} – площадь объекта оценки,

S_{ан} – площадь аналога.



1.3.2.5. Масштабный эффект для производственно-складских площадей класса «С» в Москве

Рисунок 40. Масштабный эффект для стоимости производственно-складских площадей класса «С» в Москве



Источник: «Справочника рыночных корректировок» СРК-2016, составленного под ред. Е.Е. Яцкевича, стр. 83.

Полученная величина корректировки не противоречит мнению специалистов риэлтерских компаний (ABN Realty (тел. 737-02-02), Colliers International (тел. 258-51-51), Cushman & Wakefield/Stiles & Riabokobylko (тел. 797-96-00), «МИЭЛЬ-недвижимость» (тел. 777-33-77)).

Корректировка на состояние зданий

Состояние оцениваемого здания – требует ремонта. Состояние зданий подобранных аналогов – удовлетворительное, необходимо проведение корректировки по данному показателю.

Величина корректировки для всех аналогов рассчитана на основании данных «Справочника оценщика недвижимости», том №1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного

подхода», составленного на основании исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки под ред. Лейфера Л.А. Согласно данному справочнику для производственных объектов отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта в рабочем удовлетворительном состоянии, составляет в среднем 0,76.

Таблица 9.1.2.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
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

Источник: 6 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода Том 1», под ред. Лейфера Л.А., стр.149, табл.9.1.2

Корректировка на инженерные коммуникации

При визуальном осмотре (обследовании) объекта оценки оценщиками было выявлено, что на дату оценки оцениваемое здание не имеет отопления и горячего водоснабжения. Обеспечение здания электроснабжением, холодным водоснабжением и канализацией является временным. Договоров на технологическое присоединение здания к инженерным сетям города для обеспечения всеми необходимыми коммуникациями не имеется.

Все подобранные аналоги являются зданиями, обеспеченными всеми инженерными коммуникационными сетями.

Величина корректировки на отличие в электроснабжении и водоснабжении определяется согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 год (табл. 4.2, стр. 135), и составила: на электроснабжение 0,88 (расчет: $1/1,14 = 0,88$), на водоснабжение: 0,88 (расчет: $1/1,13 = 0,88$).

4.2. Корректирующие коэффициенты

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,15	1,19
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,13	1,16

Источник: «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 год, стр. 135.

Величина корректировки на отопление – согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 год (табл. 9.1.2., стр.149) и составила для производственно-складского объекта 0,75.

Таблица 9.1.2.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Общая поправка (дополнительно)			
Наличие отопления			
Отношение удельной цены неотопливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75

Источник: «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 3», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 год, стр. 149.

После внесения соответствующих корректировок в цены объектов-аналогов, рыночная стоимость здания определяется, исходя из расчета средневзвешенной цены за 1 кв.м. подобранных объектов-аналогов, умноженной на площадь оцениваемого здания.

Весовые коэффициенты определены математическим методом. Для этого были рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Расчет весовых коэффициентов произведен по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)},$$

где:

K - искомый весовой коэффициент;

n - номер аналога;

S1...n - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S3 - сумма корректировок 3-го аналога.

Рыночная стоимость оцениваемого здания (как единого объекта недвижимости), рассчитанная методом сравнения продаж в части применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, без учета НДС составляет: **127 954 139 рублей**.

8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Доходный подход	ФСО-1 п.15-17
Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта. 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 расходов и моменты их получения.	
Установление периода прогнозирования	+
Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования	+
Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования	+
Определение ставки дисконтирования	+
Приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки	+

Основные этапы оценки доходным подходом:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.
2. Определение действительного валового дохода путем вычитания потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости
3. Расчет расходов по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических затрат по ее содержанию или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.
4. Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации или методом дисконтированного денежного потока. Метод прямой капитализации базируется на стабильных денежных потоках (постоянный доход). Метод дисконтированных денежных потоков наиболее приемлем при переменных денежных потоках (первичные инвестиционные вложения, а затем периодические поступления и доход от реверсии (перепродажи) объекта).

8.1. Выбор метода в части применения доходного подхода

При расчете стоимости объекта с помощью доходного подхода могут быть использованы два традиционных метода: метод дисконтирования будущих доходов и метод прямой капитализации.

При прямой капитализации осуществляется оценка чистого операционного дохода первого года использования актива при условии, что он находится в стадии генерации типичных доходов, и оценка коэффициента капитализации для преобразования дохода в текущую стоимость, а в методе дисконтирования будущих доходов — прогноз чистого операционного дохода в процессе использования актива, включая чистый доход от реверсии в конце прогнозного периода, оценку коэффициента дисконтирования и определение суммы текущих стоимостей этих доходов.

Отличаются эти методы способами анализа и построения потока доходов и коэффициентов их преобразования в текущую стоимость.

В методе прямой капитализации для оценки рыночной стоимости чистый доход первого года от использования актива делится на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа данных о коэффициентах капитализации доходов активов, аналогичных оцениваемому активу. При этом нет необходимости оценивать тенденцию изменения дохода во времени, а при оценке коэффициента капитализации — учитывать отдельно его составляющие: норму отдачи на капитал и норму его возврата. Предполагается, что учет тенденций всех составляющих оцениваемого актива заложен в рыночных данных.

Необходимо отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, используемых наиболее эффективным образом и не требующих на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

В целом эти методы можно определить следующим образом:

Метод прямой капитализации — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

В настоящем отчете для оценки здания доходный подход был реализован с помощью метода дисконтированных денежных потоков (ДДП).

Оцениваемое здание на момент оценки находится в состоянии, требующем капитального ремонта. На дату оценки оцениваемое здание не имеет отопления и горячего водоснабжения. Обеспечение здания электроснабжением, холодным водоснабжением и канализацией является временным. Собственник признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство.

Настоящая оценка производится с целью определения в соответствии с требованиями статьи 110, статьи 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.) рыночной стоимости для утверждения начальной цены продажи имущества на торгах.

В данном отчете наиболее целесообразным является применение метода ДДП, который позволит наиболее точно определить рыночную стоимость оцениваемых объектов недвижимого имущества в части применения доходного подхода.

8.2. Алгоритм определения рыночной стоимости объекта методом ДДП

1. Прогноз потоков будущих доходов и расходов в период владения объектом недвижимости:

1.1 Определение потенциального валового дохода (ПВД) на каждый период, т.е. дохода, который можно получить от недвижимости при 100%-м использовании без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход определяется по формуле:

$$\text{ПВД} = \text{Ca} \times \text{S}$$

где: Ca - арендная ставка за 1 кв. м.; S - площадь объекта, сдаваемая в аренду.

1.2 Определение действительного валового дохода (ДВД) на каждый период. Определяется величина предполагаемых потерь от недоиспользования объекта недвижимости и потерь при сборе платежей. Уменьшение ПВД на величину потерь дает величину действительного валового дохода (ДВД):

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери}$$

1.3 Расчет величины предполагаемых текущих операционных расходов (ОР), т.е. расходов на содержание и обеспечение нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства валового дохода, являющиеся важнейшей характеристикой недвижимости, которые делятся на:

- Условно-постоянные расходы (размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг). К ним относятся налоги и страховые взносы.
- Условно-переменные расходы (размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг).

Эти расходы также называют эксплуатационными расходами. К ним относятся традиционные расходы на содержание объекта недвижимости, предоставление услуг арендаторам и поддержание устойчивого потока доходов. Типичный перечень эксплуатационных расходов: оплата услуг по управлению имуществом; коммунальные услуги; зарплата персонала; налоги на зарплату; пособия служащим; оплата договорных услуг (телефон, противопожарная система, лифт, охрана, устройство ландшафта и др.); содержание и уборка помещений; уборка прилегающей территории; плата за юридические, бухгалтерские и аудиторские услуги; реклама; расходы на автотранспорт; представительские расходы; а также расходы на текущий косметический ремонт.

- 1.4 Расчет величины расходов на замещение и резервы, к которым относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов здания.

К быстроизнашивающимся компонента здания относятся такие элементы здания и оборудования, срок службы которых меньше прогнозируемого срока экономической жизни здания (кровля, лифты, внутренняя проводка, сантехника, система кондиционирования воздуха и др.)

- 1.5 Определяется прогнозируемый чистый операционный доход (ЧОД), который рассчитывается по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} - \text{РЗ}$$

2. Определение ставки дисконта и коэффициента капитализации для оцениваемой недвижимости на существующем рынке.
3. Определяется прогнозируемая стоимость реверсии (стоимости объекта на конец периода владения) путем прямой капитализации чистого операционного дохода на последний период владения по ставке капитализации:

$$\text{PV} = \text{ЧОД (за последний период владения)} / \text{Кк}$$

4. Определение текущей стоимости объекта недвижимости - приведения будущей стоимости доходов в период владения и прогнозируемой стоимости реверсии к текущей стоимости по формуле:

$$\text{PV} = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{\text{SP}}{(1+i)^n}$$

где: PV - текущая стоимость;

C_t - денежный поток периода t ;

SP - цена продажи в конце периода; i - норма дисконта; n - период владения.

8.3. Определение ставки аренды для оцениваемого объекта

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Для расчета потенциального валового дохода была собрана и проанализирована информация с интернет-сайтов об арендных ставках на объекты, аналогичные оцениваемому. Также была использована информация от ведущих аналитических агентств московского рынка недвижимости – «Stiles & Riabokobylko», «Colliers International», «R-Way» об условиях аренды на рынке, базовых арендных ставках, операционных расходах, условиях инвестирования в недвижимость.

Стоимость аренды для объекта оценки определяется по сравнению со ставками аренды аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость аренды объекта оценки непосредственно связана со ставками аренды аналогичных объектов.

Для определения ставки аренды используется метод сравнительного анализа договоров

аренды (либо предложений к аренде).

В случае использования предложения к аренде, под договором аренды подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор аренды, либо анализируются предлагаемые условия аренды.

Поскольку на сегодняшний день сделки носят закрытый характер, т.е. информация о заключенных сделках аренды является конфиденциальной, для расчета используются данные предложений к аренде объектов недвижимости.

Ставка аренды для оцениваемого здания определяется по сравнению со ставками аренды сопоставимых объектов недвижимости. В качестве объектов сравнения были выбраны отдельно стоящие здания, сопоставимые с оцениваемым зданием по назначению, площади и другим ценообразующим показателям.

Объектом оценки является здание складского назначения. Оценщиками были выявлены предложения по аренде складских, сопоставимых с помещениями оцениваемого здания по назначению, виду передаваемых прав и проч.

Описание характеристик объектов – аналогов, которые существенно влияют на стоимость аренды, текущие арендные ставки, по которым подобранные для сравнения аналоги сдаются в аренду и расчет ставки для оцениваемого здания, представлены в таблице ниже.

Таблица 8.3-1. Описание аналогов

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Функциональное назначение помещения	Складское	Складское	Складское	Складское
Местоположение	г. Москва, ЮВАО, р-н "Люблино", ул. Верхние Поля, дом 59Д, ст. м. "Люблино", 20 минут транспортом	г. Москва, ЮВАО, р-н "Марьино", проезд Проектируемый №4386, д. 1, ст. м. "Марьино", 10-15 минут транспортом	г. Москва, ЮВАО, р-н "Марьино", Иловаяская улица, 2БС1, ст. м. "Марьино", 10-15 минут транспортом	г. Москва, ЮВАО, р-н "Люблино", улица Верхние Поля, вл. 51, ст. м. "Люблино", "Братиславская", "Марьино", 10-15 минут транспортом
Условия сделки аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Характеристика объекта	Помещения в складском здании, электроподъемники, без отопления, парковка на прилегающей территории.	Помещения в складском здании, отапливаемое, все центральные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	Помещения в складском здании, отапливаемое, все центральные коммуникации, парковка на прилегающей территории.	Помещения в складском здании, отапливаемое, все центральные коммуникации, парковка на прилегающей территории.
Площадь помещения, кв.м	блоки	525	1000	180
Состояние объекта	требует ремонта	рабочее	рабочее	рабочее
Период заключения договора аренды	июнь 2016 года	июнь 2016 года	июнь 2016 года	июнь 2016 года
Источник информации	-	Представитель собственника, тел. +7 (926) 017-82-34, +7 (495) 349-77-49, +7 (965) 167-00-20, http://realty.dmir.ru/rent/sklad-moskva-proektiruemy-4386-proezd-113463954/	Представитель собственника, тел. +7 (926) 923-19-30, +7 (926) 923-19-67, +7 (499) 722-35-01; http://realty.dmir.ru/rent/sklad-moskva-ilovayskaya-ulica-115633640/	"Мэтр Роше", тел. +7 (495) 213-80-14, http://realty.dmir.ru/rent/sklad-moskva-ulica-verhnie-polya-147324737/
Ставка аренды (предложение), с НДС, без ЭР, руб./кв.м/год.	-	5 500	5 000	5 500
Ставка аренды (предложение), без НДС (18%), без ЭР, руб./кв.м/год.	-	4 661	4 237	4 661

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

Таблица 8.3-2. Расчет величины арендной ставки для здания

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Общая площадь кв.м	блоки	525,0	1 000,0	180,0
Ставка аренды (предложение), без НДС, без ЭР, руб./кв. м/год	-	4 661	4 237	4 661
Корректировка на торг, %		-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м/год		4 195	3 813	4 195
Корректировка на условия		0	0	0
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м/год		4 195	3 813	4 195
Время сделки	-	июнь 2016 года	июнь 2016 года	июнь 2016 года
Корректировка на время сделки		0%	0%	0%
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м/год		4 195	3 813	4 195
Местоположение	г.Москва, ЮВАО, р-н "Люблино", ул. Верхние Поля, дом 59Д, ст. м. "Люблино", 20 минут транспортом	г. Москва, ЮВАО, р-н "Марьино", проезд Проектируемый №4386, д.1, ст. м. "Марьино", 10-15 минут транспортом	г. Москва, ЮВАО, р-н "Марьино", Иловайская улица, 2БС1, ст. м. "Марьино", 10-15 минут транспортом	г. Москва, ЮВАО, р-н "Люблино", улица Верхние Поля, вл51 ст. м. "Люблино", "Братиславская", "Марьино", 10-15 минут транспортом
Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м/год	-	4 195	3 813	4 195
Корректировка функциональное назначение, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м/год		4 195	3 813	4 195
Корректировка на площадь, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м/год		4 195	3 813	4 195
Наличие отопления	нет	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отопления, коэф.		0,73	0,73	0,73
Скорректированная цена аренды, руб./кв.м/год	-	3 062	2 783	3 062
Состояние здания	требует ремонта	рабочее	рабочее	рабочее

Корректировка на состояние, коэф.		0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена аренды, руб./кв. м/год	-	2 695	2 449	2 695
Величина рыночной ставки аренды, без НДС, без учета эксплуатационных расходов, руб./кв. м/год	2 613			

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

Корректировка на уторговые (на цену предложения)

Для объектов, предложенных на продажу (а не реально проданных), Оценщики посчитали необходимым применить к ценам предложений так называемую «скидку на уторгование».

Оценщиками проанализированы данные справочников о величине «скидки на уторгование». Согласно информации Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №17, под ред. Е.Е. Яскевича, стр. 14, табл. 1.4.1, величина скидки на торг для ставок аренды производственно-складских объектов недвижимости в Москве дату оценки составляет 6-8%.

По данным Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 год в условиях неактивного рынка для ставок аренды производственно-складских помещений низкого класса скидка на торг составляет 6-27%. С учетом проведенного анализа рынка недвижимости в Москве на дату оценки оценщиками использована корректировка на торг для цен всех подобранных аналогов размере «-10%».

Скидка на торг %	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Арендные ставки объектов		
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	14%	5% - 20%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	15%	6% - 27%

Источник: «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Том 3», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 год, стр. 92.

Использованная величина корректировки не противоречит мнению специалистов риэлтерских компаний (ABN Realty (тел. 737-02-02), Colliers International (тел. 258-51-51), Cushman & Wakefield/Stiles & Riabokobyenko (тел. 797-96-00), «МИЭЛЬ-недвижимость» (тел. 777-33-77)).

Корректировка на условия и финансирование сделки

Данные факторы характеризуют влияние нетипичных условий сделки (вид оплаты, условия кредитования и т.д.) и субъективных условий договора сделки на цену объекта недвижимости.

Поскольку в данном случае дополнительных рыночных условий и особенностей для объектов-аналогов не выявлено, условия финансовых расчетов и условия продажи и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для данных объектов на рынке недвижимости на момент оценки и схожими с условиями, в которых определяется рыночная стоимость для оцениваемого объекта, то корректировка на условия продажи и условия финансирования сделки принимается равной нулю.

Корректировка на период (время) заключения договора аренды

Период предложения по аренде отобранных объектов-аналогов совпадает с периодом проведения оценки, корректировка на дату для цен данных аналогов принимается равной нулю.

Корректировка на местоположение

Подобранные аналоги имеют идентичное местоположение с оцениваемым зданием: расположены в муниципальных районах «Люблино» или «Марьино» ЮВАО, в транспортной доступности от метро, в промзонах. Корректировка равна нулю.

Корректировки по данному показателю не противоречит мнению специалистов риэлтерских компаний (ABN Realty (тел. 737-02-02), Colliers International (тел. 258-51-51), Cushman & Wakefield/Stiles & Riabokobyenko (тел. 797-96-00), «МИЭЛЬ-недвижимость» (тел. 777-33-77)).

Корректировка на функциональное назначение помещений

Оцениваемые помещения предназначены под склад. Все подобранные аналоги совпадают с

оцениваемым объектом по данному показателю. Корректировка равна нулю.

Корректировка на общую площадь помещений

Одним из факторов, определяющих стоимость объектов недвижимости, является их площадь. В данном случае площадь помещений оцениваемого здания превышает площади аналогов, но оцениваемые помещения могут быть сданы в аренду отдельными блоками, поэтому корректировка по данному фактору принимается равной нулю.

Корректировка на наличие отопления

Оцениваемое здание не оснащено отоплением, на момент оценки используется в качестве холодного склада. Все подобранные аналоги – отапливаемые склады.

Величина корректировки на отопление определяется согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 год (табл. 9.2.3, стр.167) и составляет для ставок аренды производственно-складских объектов в среднем 0,73.

Таблица 9.2.3.

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Расширенный интервал	
Общая площадь помещений			
Наличие отопления			
Отношение удельной ставки аренды неотапливаемого объекта к удельной ставке аренды такого же отапливаемого объекта	0,73	0,60	0,85
Соотношение...			

Источник: «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 3», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 год, стр. 167.

Корректировка на состояние объекта

Данная корректировка учитывает отличие оцениваемого объекта и подобранных аналогов в физическом состоянии здания.

Состояние оцениваемого здания – требует ремонта. Состояние зданий подобранных аналогов – удовлетворительное. Величина корректировки определена согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 год (табл. 9.2.3, стр.167) и составляет для ставок аренды производственно-складских объектов составляет 0,60-0,88.

Учет затрат на технологическое подключение к инженерным сетям города и на восстановление внутренних коммуникаций в здании будет проведен при расчете рыночной стоимости оцениваемого здания методом ДДП,

Таблица 9.2.3.

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Расширенный интервал	
Общая площадь помещений			
Физическое состояние здания			
Отношение удельной ставки аренды объекта в удовлетворительном состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,65	0,93
Отношение удельной ставки аренды объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,60	0,88

Источник: «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 3», под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2014 год, стр. 167.

После внесения соответствующих корректировок в величины арендных ставок аналогов, величина рыночной ставки аренды для оцениваемого объекта определяется, исходя из расчета средней арифметической ставки аренды за пользование 1 кв.м помещений аналогов в год.

Величина рыночной ставки аренды для помещений оцениваемого здания, без НДС, без учета эксплуатационных расходов, составила 2 613 руб./кв. м/год.

8.4. Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину дохода от использования объекта недвижимости при полной загрузке.

Потенциальный валовой доход от объекта оценки определяется как сумма дохода от сдачи в аренду помещений, определяемый как произведение ставки аренды на площадь помещений. При этом предполагается, что недоходоприносящие площади (лестничные клетки, технические помещения) не сдаются в аренду и в расчете потенциального валового дохода не учитываются.

В таблице ниже представлены данные об арендопригодных площадях оцениваемого здания.

Таблица 8.4-1. Расчет величины налога на имущество

Показатели	Значение
Общая площадь здания, м ²	9 143,5
1) площадь помещений на 1-ом этаже, кв.м	2 760,9
площадь арендопригодных помещений, кв.м	2 527,9
площадь лестниц и технических помещений, кв.м	233,0
Высота помещений на 1-ом этаже, м	2,73
2) площадь помещений на антресоли 1-ого этажа, кв.м	280,6
площадь арендопригодных помещений, кв.м	201,4
площадь лестниц и технических помещений, кв.м	79,2
Высота помещений на антресоли 1-го этажа, м	2,70
3) площадь помещений на 2-ом этаже, кв.м	2 946,5
площадь арендопригодных помещений, кв.м	2 793,5
площадь лестниц и технических помещений, кв.м	153,0
Высота помещений на 2-ом этаже, м	2,72
4) площадь помещений на 3-ем этаже, кв.м	3 021,9
площадь арендопригодных помещений, кв.м	2 950,1
площадь лестниц и технических помещений, кв.м	71,8
Высота помещений на 3-ем этаже, м	2,75
5) площадь помещений на 4-ом этаже, кв.м	133,6
площадь арендопригодных помещений, кв.м	97,2
площадь лестниц и технических помещений, кв.м	36,4
Итого, площадь арендопригодных помещений в наземной части здания, кв.м	8 570,1

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

8.5. Определение прогнозного периода

В данной работе используется метод дисконтирования денежных потоков. За горизонт расчета принят 3-х-летний период, как наиболее реальный период для прогноза в существующих экономических условиях с шагом расчета, равным одному году.

Дисконтирование денежных потоков проведено с учётом предположения, что в ближайшей перспективе цены на аренду коммерческой недвижимости будут расти незначительно, поскольку, по прогнозам специалистов предполагается, что в ближайшие годы на рынке недвижимости значительного роста цен аренды не будет, возможно будет наблюдаться незначительный рост. На практике, при заключении договора долгосрочной аренды

собственники помещений предусматривают рост годовой арендной ставки ежегодно на инфляцию.

В 2016г. по оценкам Минэкономразвития инфляция составит 6,4%, в 2017 году – 6,0%, в 2018 году – 5,1% (МЭРТ, «Прогноз социально-экономического развития РФ на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов», см. раздел 4.3 настоящего отчета).

В постпрогнозном периоде темпы роста доходов от владения недвижимостью стабилизируются на определенном уровне. Денежный поток в постпрогнозный период рассчитывается на основе следующего допущения: долгосрочный темп прироста денежного потока в постпрогнозном периоде составляет 2,0% (долгосрочные темпы инфляции, источник "Прогноз долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2030 года", документ размещен 08.11.2013, Минэкономразвития РФ, <http://www.economy.gov.ru>). Таким образом, при расчёте рыночной стоимости объекта оценки методом дисконтирования предполагается рост ставок аренды в прогнозные периоды и стабилизация в постпрогнозный период.

8.6. Определение возможных потерь от недозагрузки объекта

Для получения величины действительного валового дохода необходимо уменьшить величину потенциального валового дохода на величину предполагаемых потерь от недозагрузки. Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Необходимо учесть недозагрузку помещений объекта оценки в связи с необходимостью проведения ремонтных работ в здании. Исходя из того, что ремонт может проводиться не одновременно для всего здания, а последовательно, недозагрузка из-за ремонта в среднем составит 50%.

Расчет поправки на недозагрузку проводился исходя из следующих предположений:

- типичный срок аренды коммерческой недвижимости составляет от 1 до 5 лет. Учитывая местоположение и тип оцениваемого объекта, оценщиками был принят срок аренды в размере 3-х лет;
- учитывая особенности и тип рассматриваемого объекта инвестирования, срок, необходимый для смены арендаторов («выселения» старых и «вселения» новых), принимается равным 3 месяцам;
- потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов, не прогнозируются.

Потери от недозагрузки рассчитывались по следующей формуле:

$$V = \frac{n_{см.ар.}}{n_{дог.} + n_{см.ар.}} \times 100\% ; \text{ где:}$$

V – коэффициент потерь от недозагрузки в %;

$n_{см.ар.}$ – время, необходимое для смены арендаторов, мес.;

$n_{тип.}$ – типичный срок договора аренды, мес.

При типичном сроке договора аренды 36 мес., и времени для смены арендатора 3 мес., предполагаемые потери от недоиспользования объекта недвижимости составят округленно 8%.

Потери при сборе платежей равны нулю, так как в соответствии с договорами аренды арендаторами вносится страховой депозит, величина которого не превышает трехмесячный размер арендной платы.

8.7. Определение возможных расходов

- *Затраты на ремонт*

Оцениваемое здание находится в состоянии, требующем проведения ремонтных работ и восстановления инженерных систем: системы водоснабжения и канализации, электроснабжения, отопления и вентиляции.

При расчете рыночной величины ставки аренды для помещений объекта оценки была проведена корректировка на состояние зданий по сравнению с подобранными аналогами. В этой связи из прогнозного потенциального дохода не следует вычитать расходы на ремонт здания, поскольку будет рассчитан доход уже с учетом необходимых затрат на ремонт.

В данном случае необходимо учесть затраты на восстановление инженерных систем: системы водоснабжения и канализации, электроснабжения, отопления и вентиляции и технологическое присоединение к городским сетям.

Затраты на восстановление инженерных систем рассчитаны исходя из доли, приходящейся на создание инженерных систем в здании-аналоге из справочника «Промышленные здания», изд. Ко-Инвест, за 2011г., код аналога ПЗ.04.128 (стр. 127), и рассчитанной оценщиками стоимости строительства здания в части применения затратного подхода к оценке.

Использование справочных данных из справочников оценщика серии «УПСС, Ко-Инвест» позволяет учесть стоимость на технологическое подключение к сетям города, т.к. в справочной стоимости строительства справочников Ко-Инвест эти расходы учтены.

Таким образом, затраты на технологическое присоединение здания к инженерным сетям города и восстановление внутренних инженерных систем в здании в ценах на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя, без НДС составят 29 253 524 руб.

Таблица 8.7-1. Расчет затрат на замену инженерных систем и технологическое подключение к городским сетям

№	Наименование показателя	Значение
1	Стоимость строительства здания по расчету оценщика (стоимость замещения без учета износа), без НДС, руб.	208 953 745
2	Доля стоимости строительства, приходящаяся на создание инженерных систем, %	14%
3	Затраты на замену инженерных систем и технологическое подключение, руб.	29 253 524

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

- **Условно-переменные расходы**

Рассчитанная ставка аренды не включает эксплуатационные расходы. Поэтому, условно-переменные расходы будут равны нулю.

- **Условно-постоянные расходы**

а) Налог на имущество определяется исходя из стоимости замещения здания с учетом износа. В первый год прогнозного периода налог на имущество не учитывается.

Таблица 8.7-2. Расчет величины налога на имущество

№ п/п	Показатели	Значение
1	Остаточная стоимость, руб.	98 208 260
2	Норма амортизации для зданий/помещений, % в год	3,23%
3	Норма амортизации для зданий/помещений, руб. в год (стр. 1* стр.2)	3 172 127
4	Ставка налога на имущество, %	2,2%
5	Налог на имущество для объекта оценки за 1 й год, руб.	2 125 688
6	Налог на имущество для объекта оценки за 2-й год, руб.	2 090 795
7	Налог на имущество для объекта оценки за 3-й год, руб.	2 055 902

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

б) Арендная плата за землю. Поскольку настоящая оценка производится с допущением, что новым собственником будут оформлены права аренды на земельный участок, на котором

находится оцениваемое здание, необходимо учесть арендную плату за землю. В первый год прогнозного периода арендная плата за землю не учитывается.

Арендная плата на землю рассчитывается исходя из кадастровой стоимости земли согласно существующему законодательству РФ.

Таблица 8.7-3. Расчет величины арендной платы за землю

№ п/п	Показатели	Значение
1	Кадастровый номер земельного участка	77:04:0004022:31
2	Площадь земельного участка, кв.м	5000,0
3	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	38 711 900
4	Удельный показатель кадастровой стоимости	7 742,38
5	Ставка арендной платы, %	1,50%
6	Арендная плата за землю	1 411 684

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

в) Страховые платежи приняты на основании анализа рынка страховых услуг (www.itbroker.ru) на уровне 0,1% в год от стоимости замещения объекта с учетом износа (включая прибыль предпринимателя, не включая НДС). В первый год прогнозного периода платежи на страхование здания не учитываются

Таблица 8.7-4. Расчет расходов на страхование объекта недвижимости

№ п/п	Показатели	Значение
1	Стоимость замещения с учетом износа, (с учетом прибыли предпринимателя, без учета НДС), руб.	98 208 260
2	Ставка, %	0,10%
3	Величина ежегодного страхового платежа, руб.	98 208

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

- **Затраты на замещение**

Для расчета чистого операционного дохода из ДВД необходимо вычесть резервы, к которым относятся расходы на замещение, т.е. расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов здания.

«В валовой операционный доход должны быть внесены поправки на замещение предметов с коротким сроком жизни. Причина создания подобного счета состоит в том, что износом предметов собственник несет скрытые потери в доходе».

При эксплуатации недвижимости возникают такие расходы, которые производятся достаточно редко. Для их учета в оценке недвижимости введено понятие резервов, под которым понимается ежегодное откладывание (резервирование) денег под долгосрочные расходы. К резерву относятся такие элементы здания и оборудования, срок службы которых меньше прогнозируемого срока экономической жизни здания.

К долгоживущим компонентам зданий относятся: фундамент, наружные стены, перекрытия, покрытия, внутренние перегородки. Все остальные конструктивные элементы здания относятся к быстроизнашивающимся (короткоживущим) компонентам:

- 1) кровля, напольные покрытия, проемы, отделка фасадов, внутренняя отделка потоков и стен, прочие элементы с коротким сроком эксплуатации;
- 2) санитарно-техническое оборудование, электроарматура;
- 3) лифты и другое механическое оборудование;
- 4) подъездные дороги, пешеходные дорожки, газоны и т.п.

Все ремонтные работы в оцениваемых зданиях осуществляются за счет средств собственника. В аренду предоставляются помещения с отделкой.

В данном отчете расходы на замещение (резерв) определяется как ежегодные отчисления на восстановление (капитальный ремонт) всех короткоживущих конструктивных компонентов здания, а также площадки под парковку для автомобилей.

Для расчета стоимости капремонта короткоживущих компонентов зданий использованы рыночные данные о стоимости затрат на проведение капитального ремонта производственно-складских зданий в Москве, полученных от строительно-ремонтных компании на текущую дату. Расчет среднего значения стоимости затрат на проведение капитального ремонта с учетом пересчеты в цены на дату оценки представлен в ниже следующей таблице.

Таблица 8.7-5. Стоимость затрат на проведение капитального ремонта складских зданий класса «С» в Москве в ценах на дату оценки

№ п/п	Показатели	Значение в рублях, без НДС
1	Стоимость затрат на капремонт производственно-складских зданий класса "С" с учетом черновых и отделочных материалов по данным Архитектурно-строительной компании "АСК" (http://www.ask-gh.ru/class_D), тел. (495) 960-80-48, (495) 225-48-40	4 000
2	Стоимость затрат на капремонт производственно-складских зданий класса "С" с учетом черновых и отделочных материалов по данным ремонтно-строительной компании «Ремонт-Плюс» (http://www.sk-remont.com/stati/808-remont-ofisov-klassa-c/), тел. +7 (495) 506-94-10; (495) 978-09-61	4 200
3	Стоимость затрат на капремонт производственно-складских зданий класса "С" с учетом черновых и отделочных материалов по данным ремонтно-строительной компания "Интер Строй", http://otremontiruem.ru/), тел. (499) 127-46-08, (495) 970-48-70, (495) 937-50-18	3 800
4	Среднее значение стоимости работ на капремонт производственно-складских зданий класса "С" с учетом материалов в Москве по состоянию на дату оценки, руб./кв.м	4 000

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

Таблица 8.7-6. Расчет расходов на отчисление в фонд замещения

№ п/п	Показатели	Значение
1	Площадь здания, кв.м	9 143,5
2	Стоимость ремонтных работ (капремонт), руб./кв.м	4 000
3	Затраты на капремонт короткоживущих элементов здания, руб.	36 574 000
4	Срок до капремонта, лет	25
5	Затраты на замещение для объекта оценки, руб.	1 462 960

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

8.8. Определение ставки капитализации для постпрогнозного периода и ставки дисконтирования

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации. Ставка капитализации в оценке стоимости недвижимости отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта недвижимости.

Под ставкой дисконта понимается ставка, используемая для приведения к одному моменту денежных сумм, относящихся к различным моментам времени.

Ставка дисконта показывает только доход на инвестиции, в то время как ставка капитализации включает в себя как ставку дохода на инвестиции, так и норму возврата капитала.

В данном отчете коэффициент капитализации для постпрогнозного периода принимается на уровне минимальной ставки капитализации (доходности) в среднем для производственных объектов Москвы, которая согласно проведенному оценщиками анализу инвестиций и рынка

коммерческой недвижимости (представлен в разделах 4.4.-4.7. настоящего отчета) составляет 12,5%.

Ставка дисконтирования меньше ставки капитализации на норму возврата капитала. Норма возврата капитала методом Хосхольда рассчитана в разделе 6.3.2. и составила 1,02 по безрисковой ставке равной 9,89% на дату оценки.

Ставка дисконтирования скорректирована на учет долгосрочного темпа прироста денежного потока, который принят на уровне 2% согласно долгосрочным темпам инфляции (источник «Сценарные условия долгосрочного прогноза социально-экономического развития РФ до 2030 года», Минэкономразвития РФ, <http://www.economy.gov.ru>).

Расчет ставки дисконтирования представлен в таблице ниже.

Таблица 8.8-1. Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Показатели	Значение
1	Ставка капитализации в постпрогнозный период согласно анализу рынка	12,5%
2	Долгосрочный темп прироста денежного потока («Сценарные условия долгосрочного прогноза социально-экономического развития РФ до 2030 года», Минэкономразвития РФ)	2,0%
3	Норма возврата капитала методом Хосхольда	1,02%
4	Ставка дисконтирования	13,48%

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

8.9. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

В данном случае дисконтирование дохода в прогнозные периоды осуществляется на середину года, поскольку арендная плата вносится арендаторами ежемесячно.

Формула для определения текущей стоимости объекта недвижимости - приведения будущей стоимости доходов в период владения и прогнозируемой стоимости реверсии к текущей стоимости, примет следующий вид:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^{t-0,5}} + \frac{SP}{(1+i)^{n+0,5}}$$

где:

PV - текущая стоимость; C_t - денежный поток периода t;

SP - цена продажи в конце периода; i - норма дисконта; n - период владения.

Терминальная стоимость дисконтируется на конец последнего прогнозного года, поскольку реверсия определена методом капитализации денежного потока первого года постпрогнозного периода, в котором коэффициент капитализации определен по рыночным данным.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом ДДП представлен в таблице ниже.

Рыночная стоимость оцениваемого здания, рассчитанная методом дисконтированных денежных потоков в части применения доходного подхода к оценке, по состоянию на дату оценки, без НДС составляет: **128 097 468 рублей**.

Таблица 8.9-1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

№	Наименование показателя	ед. измерения	Затраты на ремонт	Прогнозный период I	Прогнозный период II	Прогнозный период III	Постпрогнозный период
1	Площадь арендопригодных помещений здания (без учета лестничных клеток и технических помещений)	кв. м.		8 570,1	8 570,1	8 570,1	8 570,1
2	Ставка арендной платы для помещений в наземной части здания, без НДС	руб./кв. м./год		2 613	2 770	2 911	2 969
3	Потенциальный валовой доход	рубли		22 393 671	23 739 177	24 947 561	25 444 627
4	Потери от недозагрузки	%		-50%	-8%	-8%	0%
5	Потери от недосбора платежей.	%		0%	0%	0%	0%
6	Эффективный валовой доход	рубли		11 196 836	21 840 043	22 951 756	25 444 627
7	Затраты на ремонт	рубли	0	0	0	0	0
8	Условно-переменные расходы	рубли	29 253 524	0	0	0	0
9	Условно-постоянные расходы, в т.ч. :	рубли		0	2 090 795	2 055 902	2 055 902
10	- Налог на имущество	рубли		0	2 090 795	2 055 902	2 055 902
11	- Арендная плата за землю	рубли		0	0	0	0
12	-Затраты на страхование	рубли		0	0	0	0
13	Затраты на замещение	рубли		1 462 960	1 550 738	1 629 826	1 629 826
14	Чистый операционный доход	рубли		9 733 876	18 198 510	19 266 028	21 758 899
15	Ставка капитализации	%					12,5
16	Стоимость реверсии	рубли					174 071 192
17	Ставка дисконта	%		13,48	13,48	13,48	13,48
18	Дисконтный множитель			0,93873	0,82722	0,72896	0,68429
19	Текущая стоимость периодического потока доходов* $C_t/(1+i)^t$	рубли	-29 253 524	9 137 481	15 054 171	14 044 164	
20	Сумма дисконтированных денежных потоков	рубли	8 982 292				
21	Текущая стоимость реверсии	рубли	119 115 176				
22	Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, без НДС	рубли	128 097 468				

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Окончательное заключение о стоимости выносится на основе согласования, при котором проводятся:

- итоговая проверка данных, на которых основывается оценка;
- проверка обоснованности допущений, положенных в основу оценки;
- проверка правильности расчетов;
- синтез оценочных стоимостей, полученных разными методами в единое окончательное заключение о рыночной стоимости.

В данном отчете объектом оценки является нежилое 4-х этажное здание, общей площадью 9143,5 кв.м, складского назначения, 2003 года постройки, с кадастровым номером: 77:04:0004029:1105, расположенное по адресу: г.Москва, ул. Верхние Поля, дом 59В, находящееся на земельном участке площадью 5000 кв.м, с кадастровым номером: 77:04:0004022:31, имеющем адресные ориентиры: г. Москва, ул. Верхние Поля, вл. 33В, предназначенным для эксплуатации базы и склада.

Для оценки рыночной стоимости оцениваемого здания были использованы все три существующие подходы к оценке.

9.1. Анализ преимуществ и недостатков использованных подходов к оценке недвижимого имущества

Сравнительный подход к оценке недвижимости основывается на сопоставлении оцениваемого объекта с аналогами, на которые имеется информации о ценах. Различия между объектом и его аналогом в дальнейшем при помощи соответствующих корректировок данных.

К преимуществам сравнительного подхода относятся:

- Итоговая стоимость является отражением мнения типичных покупателей и продавцов;
- Цена продажи включает изменение финансовых условий и инфляцию;
- Статистическая обоснованность расчёта;
- Внесение корректировок на отличия с аналогом;
- Достаточная простота применения данного метода оценки недвижимости, при условии надёжности получаемого результата.

К недостаткам сравнительного подхода к оценке недвижимости относятся:

- Не существует абсолютно одинаковых продаж;
- Сбор информации о практических ценах продаж в достаточной мере сложен, особенно это касается нежилых помещений;
- Сбор информации о специфике условий сделки проблематичен;
- Зависимость от активности рынка, и от его стабильности;
- Согласовать данные о существенно различающихся продажах достаточно сложно.

Затратный подход к оценке недвижимости основан на: расчёте рыночной стоимости земли, на которой расположен объект; подсчёте затрат на воспроизводство зданий и сооружений, являющихся объектом оценки, с учётом всех видов износа и предпринимательской прибыли.

К преимуществам затратного подхода к оценке недвижимости относятся:

- Данный подход является наиболее надёжным при оценке новых или уникальных объектов;
- В некоторых случаях данный подход является единственным возможным к применению;
- Наиболее целесообразен в следующих случаях: анализ наилучшего и наиболее эффективного земельного участка; технико-экономический анализ нового строительства; оценка общественно-государственных и специальных объектов;

- Может применяться для оценки в целях страхования и налогообложения;
- Позволяет оценить объект на малоактивном рынке.

К недостаткам затратного подхода относятся:

- Общая трудоёмкость расчёта;
- При попытке достижения более точного результата наблюдается резкий рост затрат;
- Бывает, что затраты не эквивалентны рыночной стоимости;
- Затраты на строительства нового объекта не соответствуют затратам на приобретение оцениваемого объекта в связи с вычетом из стоимости строительства накопленного износа;
- Сложность расчёта стоимости воспроизведения старых зданий и строений, также как и определение величины их износа;
- Отдельная от объекта оценка земельного участка, на котором он расположен, в то время как разделение земли от зданий на ней размещённых весьма проблематично, или требует больших затрат;
- Общая проблематичность оценки земельного участка в России.

Доходный подход к оценке недвижимости состоит в определении текущей стоимости будущего дохода от сдачи оцениваемой недвижимости в аренду.

К преимуществам доходного подхода к оценке недвижимости относятся:

- Результат стоимости по доходному подходу отражает в первую очередь интересы покупателя (инвестора). Получаемая при такой оценке стоимость соответствует цене спроса (покупателя), в то время как методы других подходов сориентированы на получение стоимости, аналогом которой чаще всего служит цена предложения (продавца).
- Возможность учета перспектив будущей доходности объекта недвижимости.
- Возможность выполнять оценку с учетом специфики и назначения объекта недвижимости.

К недостаткам доходного подхода относятся:

- Доходный подход применим для оценки стоимости только такого объекта недвижимости, который приносит экономический результат (экономическую выгоду) и расчет которого реально возможен.
- Для оценки текущей стоимости требуется привлечь большой объем разнообразной экономической и производственно-технологической информации.
- Надежность конечного результата оценки доходным подходом зависит от достоверности прогнозов динамики на многолетнюю перспективу таких показателей, как цены, тарифы, налоговые ставки и т.д..
- Надежность результата также зависит от надежности исходных данных, от правильности примененных методик учета и калькулирования затрат, назначения ставки дисконта и проч.

9.2. Расчет весовых коэффициентов и согласование результатов

При определении весовых коэффициентов, отражающих долю каждого из используемых подходов в определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, анализируются преимущества и недостатки каждого из подходов по критериям, приведенным в таблицах ниже.

Таблица 9.2-1. Определение весовых коэффициентов

№	Критерии	Затратный подход, (%)	Сравнительный подход, (%)	Сравнительный подход, (%)
1	Достоверность информации	20	40	40
2	Тип, качество и обширность информации, на	20	40	40

	основе которой производился анализ			
3	Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя	20	40	40
4	Способность параметров, использованных методов учитывать конъюнктурные колебания	20	40	40
5	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на стоимость (местоположение, размер, потенциальная доходность)	20	40	40
6	Допущения, принятые в расчетах	20	40	40
	Весовые показатели	0,2	0,4	0,4

Источник информации: выводы и расчеты оценщиков

Таблица 9.2-2. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта оценки

№	Подходы	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Весовые коэффициенты
1	Затратный подход	124 043 260	0,2
2	Сравнительный подход	127 954 139	0,4
3	Доходный подход	128 097 468	0,4
	Рыночная стоимость недвижимого имущества, без НДС, руб.	127 229 295	

Таким образом: рыночная стоимость оцениваемого здания общей площадью 9143,5 кв.м, складского назначения, с кадастровым номером: 77:04:0004029:1105, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Верхние Поля, дом 59В, по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет:

127 229 295 (Сто двадцать семь миллионов двести двадцать девять тысяч двести девяносто пять) рублей,

в том числе:

Рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 9143,5 кв.м, с кадастровым номером: 77:04:0004029:1105, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Верхние Поля, дом 59В, оформленного на правах собственности:

101 394 295 (Сто один миллион триста девяносто четыре тысячи двести девяносто пять) рублей,

Рыночная стоимость прав долгосрочной аренды на земельный участок общей площадью 5000 кв.м, с кадастровым номером: 77:04:0004022:31, имеющий адресные ориентиры: г.Москва, ул. Верхние Поля, вл. 33В, предназначенный для эксплуатации базы и склада (права на дату оценки не оформлены):

25 835 000 (Двадцать пять миллионов восемьсот тридцать пять тысяч) рублей.

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

Объект оценки: Недвижимое имущество: Адрес: г.Москва, ул. Верхние Поля, д.59Д. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 9143,5 кв.м. Кадастровый (или условный) номер объекта: 268825, инвентарный номер, литер: инв. №3514/78, литер 78. Этажность: 4. Находящееся на земельном участке общей площадью 5000 кв.м., имеющем адресные ориентиры: г. Москва, ул. Верхние Поля, вл. 33В. Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов) Разрешенное использование: эксплуатация базы и склада. Кадастровый номер: 77:04:0004022:31.

Состав объекта оценки: Объекты оценки представлены недвижимым имуществом: нежилым зданием, оформленным на правах собственности, и не оформленными правами на земельный участок, кадастровый номер: 77:04:0004022:31. Нежилое здание 2003 года постройки, 4-х этажное, площадь застройки 3 009 кв.м. Нежилое помещение используется под холодный склад.

Существующие ограничения (обременения) права:

1. Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации имущества должника.
2. Ипотека: нежилые помещения, общей площадью 8 913,9 кв.м., расположенные в здании по адресу: г.Москва, ул. Верхние поля, д. 59Д: помещение I (комнаты 1-13), помещение II (комнаты 1-21,24), помещение III (комнаты 1-6), помещение IV (комнаты 1-7), помещение V (комнаты 1-47), помещение VI (комнаты 1-25), помещение VII (комната 1), помещение VIII (комнаты 1-2). Комнаты 22,23 помещения II 1-го этажа в ипотеку переданы не были.

Собственник оцениваемого имущества: ООО «Строительная Компания «Мосреконструкция» (119110, Москва г., Верхние Поля ул., 59Д, ОГРН 1037707026576, ИНН 7707326803).

Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: ООО «Строительная Компания «Мосреконструкция» (119110, Москва г., Верхние Поля ул., 59Д, ОГРН 1037707026576, ИНН 7707326803).

Цель оценки: определение в соответствии с требованиями статьи 110, статьи 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.) рыночной стоимости для утверждения начальной цены продажи имущества на торгах.

Предполагаемое использование результата оценки (назначение оценки): определение начальной (рыночной) цены для утверждения начальной цены продажи имущества на торгах.

Вид стоимости: рыночная стоимость без учета НДС.

Оцениваемые права (имущественные права): оцениваемое право: право собственности без учета обременений. Имущественное право: право собственности.

Заказчик работы, место нахождения, ИНН, ОГРН: Конкурсный управляющий ООО «Строительная Компания «Мосреконструкция» (119110, Москва г., Верхние Поля ул., 59Д, ОГРН 1037707026576, ИНН 7707326803).

Основание для проведения оценки: Договор №0063-ОЦ/2016 от 10.06.2016 года. Задание на оценку №1 от 10.06.2016.

Дата оценки: 10.06.2016 г.

Дата осмотра объекта оценки: На усмотрение Заказчика и Исполнителя.

Место проведения оценки: г. Москва.

Период проведения оценки: с 10.06.2016 по 05.07.2016 года.

Дата составления отчета: 04.07.2016.

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату проведения оценки без учета НДС составляет:

127 229 295 (Сто двадцать семь миллионов двести двадцать девять тысяч двести девяносто пять) рублей

В том числе:

<p>Рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 9143,5 кв.м, с кадастровым номером: 77:04:0004029:1105, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Верхние Поля, дом 59В, оформленного на правах собственности (без учета стоимости прав на землю):</p>	<p>101 394 295 (Сто один миллион триста девяносто четыре тысячи двести девяносто пять) рублей</p>
<p>Рыночная стоимость прав долгосрочной аренды на земельный участок общей площадью 5000 кв.м, с кадастровым номером: 77:04:0004022:31, имеющий адресные ориентиры: г.Москва, ул. Верхние Поля, вл. 33В, предназначенный для эксплуатации базы и склада (права на дату оценки не оформлены):</p>	<p>25 835 000 (Двадцать пять миллионов восемьсот тридцать пять тысяч) рублей</p>

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, СПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Правовая информация

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№297-299 от 20 мая 2015 года; Федеральный стандарт оценки ФСО №7 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №611 от 25.09.2014;
3. Свод стандартов оценки ССО РОО -2015.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации.

2. Методическая информация

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 12.08.2015 г..2002 № 2314-р.
2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. Оценка рыночной стоимости недвижимости. – Москва, Дело, 1998.
4. Оценка недвижимости. Г. Харрисон. - Москва, 1994.
5. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. - Москва, 1996.
6. Экономика и управление недвижимостью. Под общей редакцией профессора П.Г. Грабового. – NEL-KOLPROL - Москва, 1999.
7. Кузьминых В.Н. К 002 Оценка технического состояния объектов недвижимости: Учебно-практическое пособие. Новосибирск: Издательское агентство НПО «Сибинтел», 2004.
8. С.Г. Дорошкевич, «Техническая оценка зданий и сооружений», методическое пособие, Улан-Уде, 2008.
9. В.И. Петров, «Оценка стоимости земельных участков», 2012 год, М., Финансовый университет, учебное пособие.

3. Задание на оценку

Договор №0063-ОЦ/2016 от 10.06.2016 года

Задание на оценку №1

г. Москва

«10» июня 2016 г.

Объект оценки: Недвижимое имущество: Адрес: г. Москва, ул. Верхние Поля, д.59Д. Наименование: все здание. Назначение: нежилое. Площадь: 9143,5 кв.м. Кадастровый (или условный) номер объекта: 268825, инвентарный номер, литер: инв. №3514/78, литер 78. Этажность: 4., находящееся на земельном участке общей площадью 5000 кв.м., имеющий адресные ориентиры: г Москва, ул Верхние поля, вл 33В. Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов) Разрешенное использование: эксплуатация базы и склада. Кадастровый номер: 77:04:0004022:31

Состав объекта оценки: Объекты оценки представлены недвижимым имуществом: нежилым зданием, оформленным на правах собственности и не оформленными правами на земельный участок кадастровый номер 77:04:0004022:31. Нежилое здание 2003 года постройки, 4-х этажное, площадь застройки 3009 кв.м. Состояние здания: по наружному виду удовлетворительное. Внутренние коммуникации: холодное водоснабжение, канализация. Теплоснабжение, электроснабжение, связь отсутствует. Нежилое помещение используется под холодный склад.

Существующие ограничения (обременения) права:

1. Запрещение сделок с имуществом, запрет на совершение действий по регистрации имущества должника
2. Ипотека: нежилые помещения, общей площадью 8 913,9 кв.м., расположенные в здании по адресу: г.Москва, ул. Верхние поля, д. 59Д: помещение 1 (комнаты 1-13), помещение 11 (комнаты 1-21,24), помещение 111 (комнаты 1-6), помещение 1V (комнаты 1-7), помещение V (комнаты 1-47), помещение V1 (комнаты 1-25), помещение V11 (комната 1), помещение V111 (комнаты 1-2). Комнаты 22,23 помещения 11 1-го этажа в ипотеку переданы не были.

Местонахождение имущества: г Москва, ул. Верхние поля, вл. 33В.

Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: ООО «Строительная Компания «Мосреконструкция» (119110, Москва г, Верхние Поля ул, 59Д, ОГРН 1037707026576, ИНН 7707326803).

Владелец объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН: ООО «Строительная Компания «Мосреконструкция» (119110, Москва г, Верхние Поля ул, 59Д, ОГРН 1037707026576, ИНН 7707326803).

Цели и задачи: определение в соответствии с требованиями статьи 110, статьи 110 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.) рыночной стоимости для утверждения начальной цены продажи имущества на торгах.

Назначение оценки: Определение начальной (рыночной) цены для утверждения начальной цены продажи имущества на торгах.

Оцениваемые права (имущественные права): оцениваемое право: право собственности без учета обременений. Имущественное право: право собственности.

Основание для проведения оценки: Договор № 0063-ОЦ/2016 от 10.06.2016 года, Задание на оценку от 10.06.2016 года.

Заказчик работы: Конкурсный управляющий ООО «Строительная Компания «Мосреконструкция» (119110, Москва г, Верхние Поля ул, 59Д, ОГРН 1037707026576, ИНН 7707326803).

Вид стоимости: рыночная стоимость без учета НДС¹⁴.

Дата оценки: 10.06.2016 г.

Дата осмотра объекта оценки: На усмотрение Заказчика и Исполнителя.

Место проведения оценки: г. Москва.

Период проведения оценки: с 10.06.2016 по 05.07.2016 года.

Балансовая стоимость: не выявлено.

¹⁴ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) – пп.15 пункта 2 статьи 146 НК РФ

Материалы, представленные исполнителю: Свидетельством о государственной регистрации права серии 77 АВ №534340 от 28.03.2005 № 77-77-12/002/2005/620 (условный номер объекта 268825), выписка из ЕГРП, прочие документы.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка объектов оценки: в соответствии со стандартами и требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке;
2. Представленный отчет будет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;
3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности (иного законного владения или пользования) или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности (иного законного владения или пользования);
4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки;
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений;
6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление об объекте оценки;
8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. В отчете делаются ссылки на источники информации;
10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы объекта оценки. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком;
11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций;
12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;
13. Результаты оценки достоверны лишь на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости;
14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки;
15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика, за исключением публикации в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в соответствии с п. 5.1 ст. 110 закона о банкротстве. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика;
16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:
 - может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной стоимости;

- может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

17. Объект оценки представляет собой группу лотов сгруппированных по назначению и обременениям и выставляемых на торги отдельными лотами.

Форма Отчета и объем исследования: Отчет на русском языке в двух экземплярах, включающий в себя в т.ч. следующую информацию и/или разделы: основные факты и выводы; задание на оценку; сведения о заказчике оценки и об Исполнителе; допущения и ограничительные условия, использованные Исполнителем при проведении оценки; применяемые стандарты оценочной деятельности; описание объекта оценки; анализ рынка объекта оценки; описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов; согласование результатов.

Особые условия: При подписании Договора Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Исполнителя. Представленный Исполнителем Отчет об оценке рыночной стоимости подлежит согласованию в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на подготовку заключений по отчетам оценщиков.

4. Фотоматериалы по Объекту оценки

Ближайшее окружение и фасад здания с улицы





Фасад части здания под аркой





Фасад здания со двора







Административные помещения в левом крыле здания







Складские помещения в левом крыле здания





Складские помещения в правом крыле здания









Административные помещения в правом крыле здания









Вид на крышу с 4-го этажа здания



ИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



77 006934217

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о постановке на учет юридического лица в налоговом органе
по месту нахождения на территории Российской Федерации**

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации

юридическому лицу Закрытое акционерное общество "Мегаполис Траст"
(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	0	4	7	7	9	6	6	6	5	7	0	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

место нахождения: 117036, Г.МОСКВА, ПРОФСОЮЗНАЯ УЛ., 3
(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

реквизиты свидетельства о государственной регистрации
07 сентября 2004 г., 77 006934216
(дата внесения записи в ЕГРЮЛ, серия и номер свидетельства)

наименование органа, выдавшего свидетельство о государственной регистрации
юридического лица Межрайонная инспекция МНС России № 46 по г.Москве

и подтверждает постановку юридического лица на учет 07 сентября 2004 г.
(число, месяц, год постановки на учет)

по месту нахождения в Инспекции МНС России № 27 по Юго-Западному
административному округу г.Москвы

7	7	2	7
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и присвоение ему
ИНН/КПП

7	7	2	7	5	2	0	2	4	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	2	7	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утраты.

Главный специалист Межрайонной инспекции МНС России № 46 по г.Москве



Михайлова Г.М.
(подпись, фамилия, инициалы)

серия 77 № 006934217



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77
(800) 700-68-77

www.sk-if.ru
info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1439/15

обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-1439/15 от 29.07.2015г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Закрытое акционерное общество «Мегаполис Траст»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	18 000 (Восемнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «30» июля 2015 года по «29» июля 2016 года
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. <p>Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 29.07.2015г.

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Заместитель начальника отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0494/15-ЦО-2 от 10.04.2015г.



(Джаванширов А.Т.)

М.П.
«29» июля 2015г.

Страхователь: Закрытое акционерное общество
«Мегаполис Траст»
Генеральный директор на основании Устава



(Назарова О.А.)

М.П. «Мегаполис Траст»
«29» июля 2015г.



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:
Бодрова Светлана Витальевна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4607 № 904045, выдан 25.10.2007г.
Отделением ОУФМС России по Московской обл. в Балашихинском р-не
в г. Реутове
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«11» февраля 2008г., регистрационный № 003555

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «29» июля 2013 года.

Президент  С.А. Табакова

0014411 *


**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
 „РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Назаров Максим Юрьевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4603 № 928202, выдан 02.11.2002г.
 Деловским отделением милиции Истринского УВД Московской области

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
 «11» февраля 2008г., регистрационный № 003597

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
 Выдано «29» июля 2013 года.

Президент  С.А. Табакова

0014412 *



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77
(800) 700-68-77

www.sk-if.ru
info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1944/16
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1944/16 от 05.02.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Бодрова Светлана Витальевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	143581, Московская обл., г. Реутов, ул. Дзержинского, д.4, кв.18
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» февраля 2016 г. по «11» февраля 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<i>1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 05.02.2016г.</i>

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0495/15-ЦО-2 от 10.04.2015г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Бодрова Светлана Витальевна

(Бодрова С.В.)

«05» февраля 2016г.



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1945/16
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1945/16 от 05.02.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Назаров Максим Юрьевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	143581 Московская обл., Истринский р-н, с. Павловская Слобода, ул. Советская, д. 1, кв. 35
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» февраля 2016 г. по «11» февраля 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<i>1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 05.02.2016г.</i>

Страховщик: Акционерное общество
Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0485/15-1Ю-2 от 10.04.2015г.



(Потапова Е. Ю.)

Страхователь:
Назаров Максим Юрьевич

(Назаров М. Ю.)

«05» февраля 2016г.



ФНС РОССИИ
Управление ФНС России по г.Москве
**Инспекция Федеральной налоговой
службы № 27 по г.Москве**
(ИФНС России № 27 по г.Москве)

ул. Новочеремушкинская, д.58,к.1 г. Москва, 117418
Телефон (095)128-97-42; Факс (095) 125-15-23
E-mail: admin27@mosvalog.ru

№ 16-06-Мс/

На № _____

УТВЕРЖДЕНО
Приказом МНС России
От 19.09.2002 № ВГ-3-22/495

ФОРМА № 26.2-3

УВЕДОМЛЕНИЕ
о возможности применения упрощенной системы налогообложения¹

от " 07 " ноября 20 05 г. № 1223

Инспекция Федеральной Налоговой Службы № 27 по г. Москве,

(наименование налогового органа)

рассмотрев заявление ЗАО «Мегаполис Траст»

(полное наименование организации, ОГРН, ИНН/КПП;

ИНН 7727520245 КПП 772701001

фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, ИНН)

от " 24 " Октября 20 05 г. и руководствуясь положениями статей 346.12 и 346.13 главы 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации, уведомляет о возможности применения ЗАО «Мегаполис Траст»

(полное наименование организации, ОГРН, ИНН/КПП,

ИНН 7727520245 КПП 772701001

фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, ИНН)

с " 01 " Января 20 06 г. упрощенной системы налогообложения с объектом Налогообложения доходы

(наименование объекта налогообложения в соответствии с поданным заявлением)

И. О. Заместителя руководителя
Инспекции Федеральной налоговой
Службы России № 27 по г. Москве

(наименование налогового органа)

М.П.

С уведомлением ознакомлен, уведомление получил
Руководитель организации
(Индивидуальный предприниматель)

" 20 " сентября 20 05 г.


(подпись)

В. В. Степанова
(фамилия, инициалы)


(подпись)

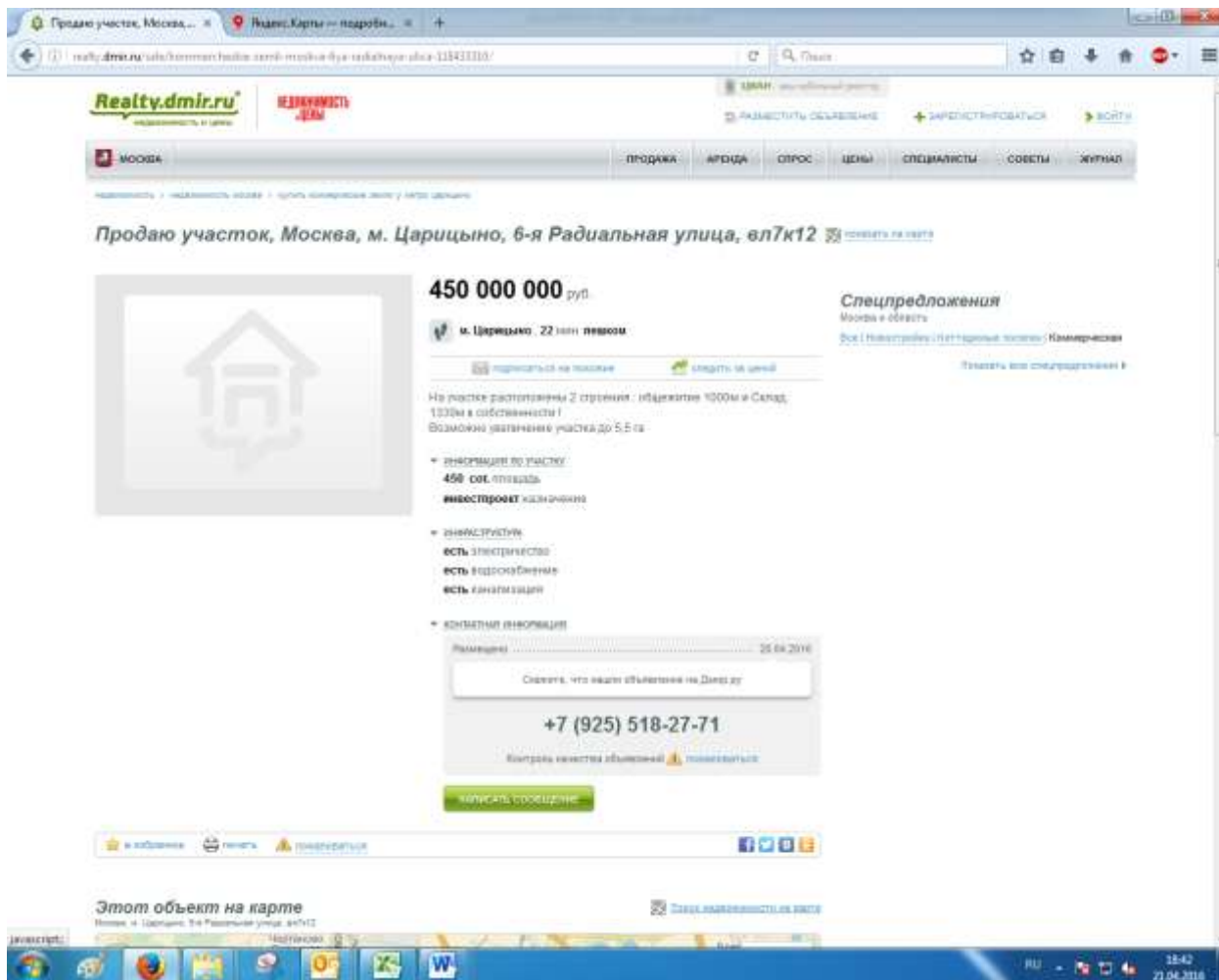

(фамилия, инициалы)
(по доверенности)

¹ Бланк уведомления заполняется в двух экземплярах. Один экземпляр уведомления выдается налогоплательщику или его представителю.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Подробное описание характеристик объектов сравнения было определено в результате телефонных переговоров с собственниками или посредниками.

Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 6.2. «Расчет стоимости прав на земельный участок»



<http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-6ya-radialnaya-ulica-118433310/>

173 объявление / продаж... | Яндекс.Карты / подробн... | Участок земли в Москве под... | Публичная кадастровая к...

.biz-plate.ru/zemelnye-uchastki/zem-uch-5.html

Отдельно стоящие здания | Готовый арендный бизнес | Управление бизнесом

Продается участок земли в Москве под застройку, рядом с ТТК, (м. Аннаторная)
 Главная > Земельные участки > Участки земли под застройку (м. Аннаторная)

Стоимость	180 000 000 руб.
Площадь земельного участка	144 сотки (21 919 \$сотка)
Площадь строений	6216 м ²
Количество зданий	5 шт
Расположение	Москва, ЮВАО (рядом с ТТК, м. Аннаторная, Перовский проезд 54)

Общая информация

Объект представляет собой складской комплекс, состоящий из 5 отдельно стоящих зданий, расположенных по адресу: Перовский проезд 54. Комплекс расположен в 2-х минутах езды от ТТК, шоссе Энтузиастов и Нижегородской улицы и отличается прекрасной транспортной доступностью.

В 2013 году оформлен долгосрочный договор аренды земельного участка 1,44 Га на 49 лет. Объект входит в Зону смешанного размещения общественно-деловых объектов, предельная плотность застройки – 35 000 м² / Га, предельная высотность застройки – 75 м

Есть возможность подключения ко всем городским коммуникациям, включая газ, которые проходят по дороге.

Помещения комплекса находятся в рабочем состоянии и полностью сданы в краткосрочную аренду.

Основные параметры

- Земельный участок – 1,44 Га в аренде на 49 лет.
- Количество зданий – 5.
- Общая площадь – 6,216 м².
- Год постройки – 1931 – 1997 гг.
- Количество въездов – 3.
- Коммуникация – электричество.
- Одновременная мощность – 310 кВт.

Категории

- Отдельно Стоящие Здания
- Земельные участки
- Готовый арендный бизнес
- Продажа офисов
- Туризм/отдых
- Магазины / Бизнес

Консалтинг

- Консалтинг
- Сопровождение
- Управление
- Аудит
- Юридическая поддержка
- Оценка

© 2014-2016, ООО "Бизнес-Экспресс"
Хорошевская улица 33, стр. 1, оф. 903

15:37 21.04.2016

<http://biz-plate.ru/zemelnye-uchastki/zem-uch-5.html>

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website realty.dmir.ru. The page title is "Продаю участок, Москва, м. Варшавская, переулок 2-й Котляковский, 2а". The listing price is 43,000,000 rubles. The location is specified as "м. Варшавская, 3 этаж, левый". The listing includes a main photo of a plot with some structures and a smaller photo gallery below it. The text describes the plot's location, area, and lease rights. A contact box displays the phone number +7 (966) 165-90-87. The page also features a navigation menu, a search bar, and a footer with social media links and a map.

Продаю участок, Москва, м. Варшавская, переулок 2-й Котляковский, 2а

43 000 000 руб.

м. Варшавская, 3 этаж, левый

Месторасположение объекта:
г. Москва, 2-й Котляковский пер., вл. 4
Состав актива:
- право аренды земельного участка, кадастровый номер:
77:05:0010503:051, - общий площадь: 3 907 кв.м. Срок аренды: с
14.12.1999г. по 17.03.2048г.

36 сот. площадь
38 назований

Рамешко 19.04.2016

Свяжитесь, что наши объявления на Дем.ру

+7 (966) 165-90-87

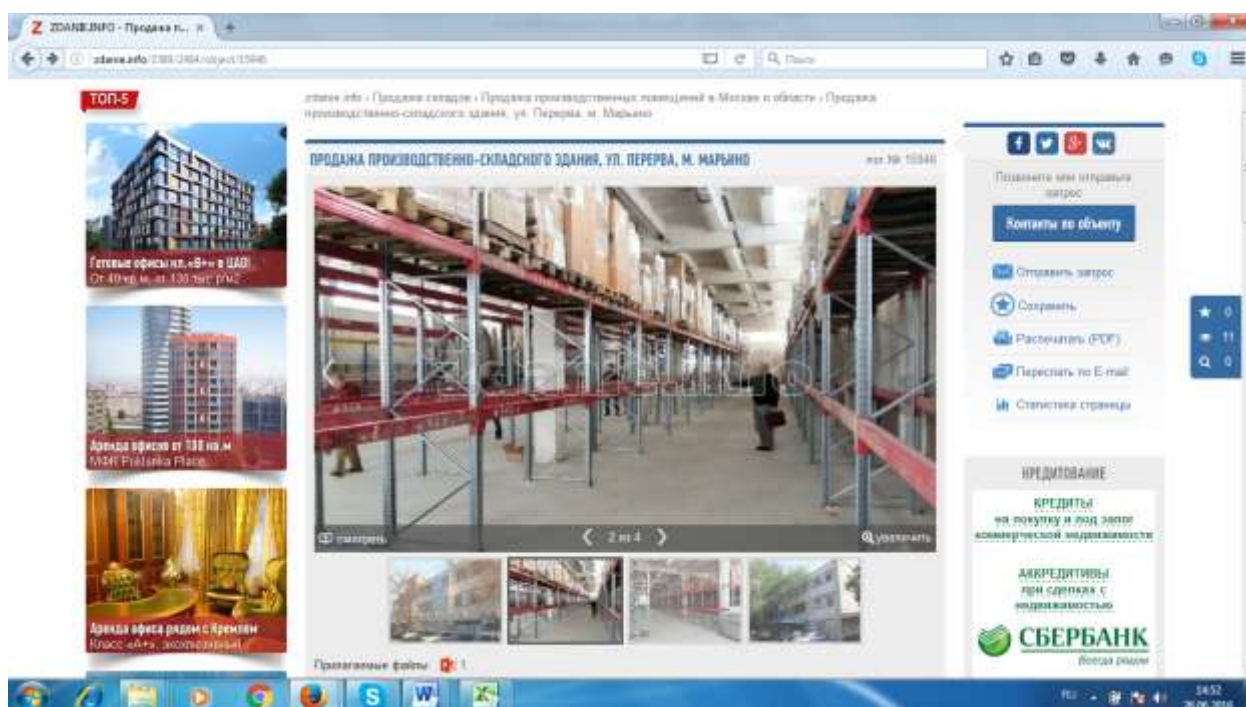
Взглянуть качество объявлений

Этот объект на карте

<http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-2y-kotlyakovskiy-pereulok-139176551/>

Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 7 «Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества»

Аналог №1



ZDANIE.INFO - Продажа п...

ZDANIE.INFO Коммерческая недвижимость

16 Фото этой недвижимости (1/20)

РАЗРЕШИТЬ ОБЪЕКТ ОПЛАТА ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ КОНТАКТЫ

Аренда офиса от 300 кв.м
MGM Profit Plaza

Готовые офисы от 40 кв.м в ЦАО
От 40 кв.м от 130 кв.р/кв.

Аренда офиса рядом с Кремлем
Площадь, экологически

Прилагаемые файлы: 1

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М ² \$ €	ЦЕНА ВСЕГО \$ €
3 600 м ²	¥ 55 555	¥ 200 000 000

На продажу предлагается производственно-складское здание, расположенное в 5 минутах езды на транспорте от станции метро Марьино, по адресу: Перерва ул., д. 11, стр. 2Б.

Общая площадь здания – 3600 кв. м, в том числе: складское помещение – 2600 кв. м, производственно-бытовое – 1000 кв. м

Здание трехэтажное, капитальное. Перекрытия железобетонные. Шаг колонн – 6 метров. Высота колонн – 3 до 5 метров. В здании проведены все необходимые коммуникации. Договор с городской службой прямой Электронской мощности – 0,38 МВт.

Участок площадью 58 соток оформлен в долгосрочную аренду. Территория огорожена, находится под охраной. Парковка – асфальт.

Дополнительные характеристики

- ✓ Связанная газификация
- ✓ 1993 год постройки
- ✓ Этаж – 1-3 из 3
- ✓ Система кондиционирования – сплит-системы
- ✓ Система вентиляции – естественная
- ✓ Огороженная охраняемая территория
- ✓ Сетка колонн 6 на 6
- ✓ Полы – бетонные
- ✓ 2 лифта
- ✓ Один провайдер связи
- ✓ Доступ на объект в любые дни, 24 часа
- ✓ Земельный участок 0,58 га в аренде

Объект на карте

Показать объекты рядом

СБЕРБАНК
Ваша выгода
8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
«Сбербанк России» (Федеральное учреждение)
Олего Рогова № 001 от 08.08.2011 г.

ЦЕНТРАТОМ

ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА С ЖИЛИЩА, УЛ. КОМУНИСТИЧЕСКАЯ, Д. 23

39 - 5407 кв.м
Здание - 5510,5 кв.м
От 1 117 293 000 рублей
От собственника.
8-495-660-71-61

ДАнные РОСРЕЕСТРА

ZDANIE.INFO - Продажа п...

ZDANIE.INFO Коммерческая недвижимость

16 Фото этой недвижимости (1/20)

РАЗРЕШИТЬ ОБЪЕКТ ОПЛАТА ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ КОНТАКТЫ

Специальная информация по объектам недвижимости

Сведения из ЕФРП
Запрос на получение сведений из ЕФРП

Сведения из ГИИ
Запрос на получение

3 объектов в избранном
19 объектов просмотрено
3 сохраненных запроса

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Позвонить

Компания: «ТЕЛУС»

Статус: Представитель собственника

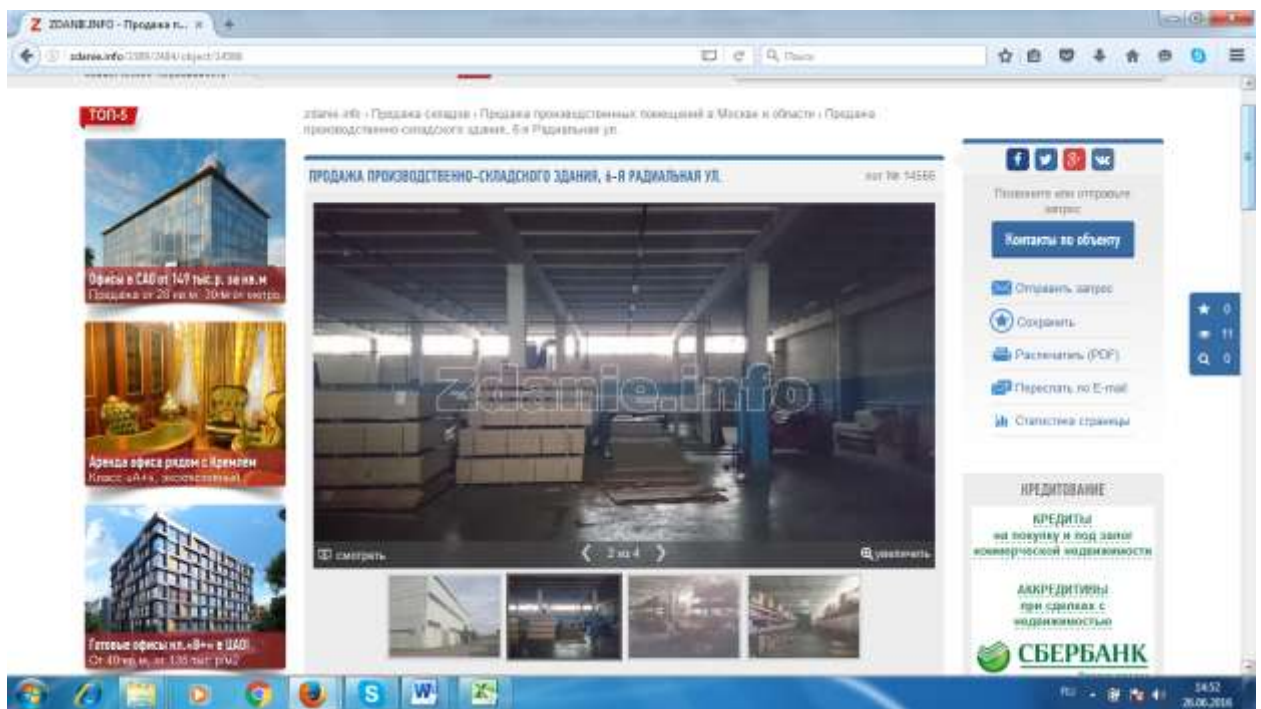
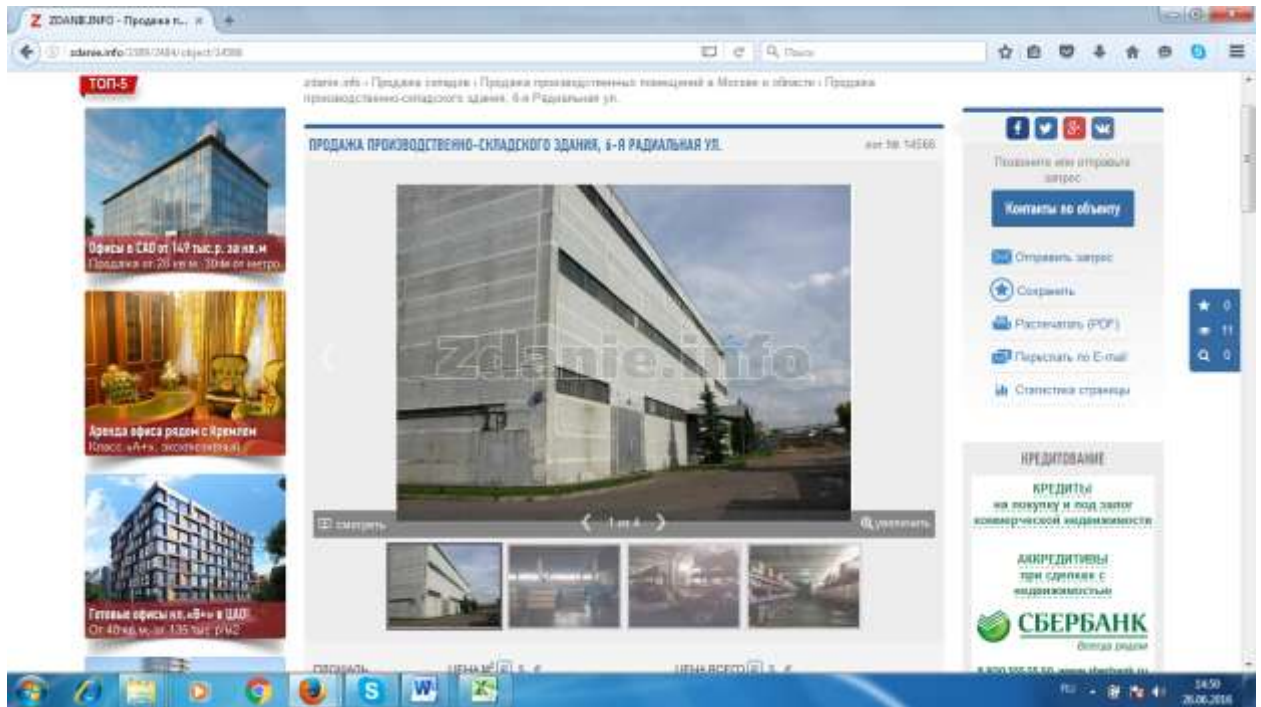
Имя

Телефон: +7 (495) 793-40-29

Создать объект
Распечатать (PDF)
Переслать по E-mail
Список страниц

<http://zdanie.info/2389/2484/object/15946>

Аналог №2



ZDANIE.INFO - Продажа п. н.

zdanie.info/2389/2484/object/14566

ZDANIE.INFO Коммерческая недвижимость

РАЗРЕШИТЬ ОБЪЕКТ | ОПИСАНИЕ | ФОРМАТЫ | ЦЕНА | КОНТАКТЫ

ПЛОЩАДЬ: **6 396 м²** | ЦЕНА/м²: **р 39 867** | ЦЕНА ВСЕГО: **р 250 000 000**

Продается производственно-складское здание общей площадью 6396 кв.м на 6-й Радальской улице. Ближайшая станция метро - Царицыно.

3 этажа складских помещений + 3 индустриальных этажа - офисы + тех. этаж.

Производственно-складская площадь - 4952 кв.м, офисы - 607,7 кв.м, геологическое и бытовые помещения 437 кв.м. Лифты и зоны разгрузки 120,3 кв.м.

Политки в производственно-складской части 6 метров. В офисах 2,7 м. Шаг колонн 5,0 м. 2 лифта грузоподъемностью 5 тонн каждый.

Доступные для производства электрическая мощность.

Охраняемая парковочная территория. Парковка.

Производственно-складское здание расположено в комплексе зданий деревообрабатывающего комбината. В настоящее время площадь здания используется под производство мебели и склад светостойкого хранения (плотный склад).

Возможность разгрузки и стоянки автобусов.

Земельный участок 6020 кв.м в аренде до 2019 года. Площадь застройки - 2091 кв.м.

Дополнительные характеристики

- ✓ Объем готов к работе
- ✓ Открытая планировка
- ✓ Наземная парковка на 10 маши (охраняемая)
- ✓ Освобождение объекта через 1-3 месяца
- ✓ Без агентской комиссии
- ✓ Пожароупрощение — пожарная сигнализация, система дымоудаления
- ✓ Охрана — круглосуточная охрана, видеонаблюдение
- ✓ 2 лифта
- ✓ Электроснабжение — мощность 350 кВт

8 800 505 55 50 | www.zdanie.info
«Здание.Инфо» - Промышленная Недвижимость
Банк России № 7031017383 от 09.09.2014 г.

ЦЕНТРАТОМ

- 0 объектов в избранном
- 11 объектов просмотрено
- 0 сохраненных объектов

ПРОДАЖА ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА Г. МОГИЛИЩА, УЛ. КОМУНИСТИЧЕСКАЯ, Д. 28

Ул. - 5407 кв.м
Здание - 9310,5 кв.м.
От собственника.
8-495-660-71-61

ДАНИЕ РЕГИСТРА

Кадастровая карта
Публичная кадастровая карта

14:50 26.06.2016

ZDANIE.INFO - Продажа п. н.

zdanie.info/2389/2484/object/14566

ZDANIE.INFO Коммерческая недвижимость

РАЗРЕШИТЬ ОБЪЕКТ | ОПИСАНИЕ | ФОРМАТЫ | ЦЕНА | КОНТАКТЫ

0 объектов в избранном
11 объектов просмотрено
0 сохраненных объектов

КАРТА

Новое Центральное
Павловская
Улица Давыдова
Морозовская ул.
Царицыно
Свиблово
Бирюлево Восточное
Открыть в Яндекс.Картах
Викимедиа: Золотые страницы

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Поискать | Отправить запрос

Имя: НЕ УКАЗАНО

Статус: Агентство недвижимости

Седло Роман

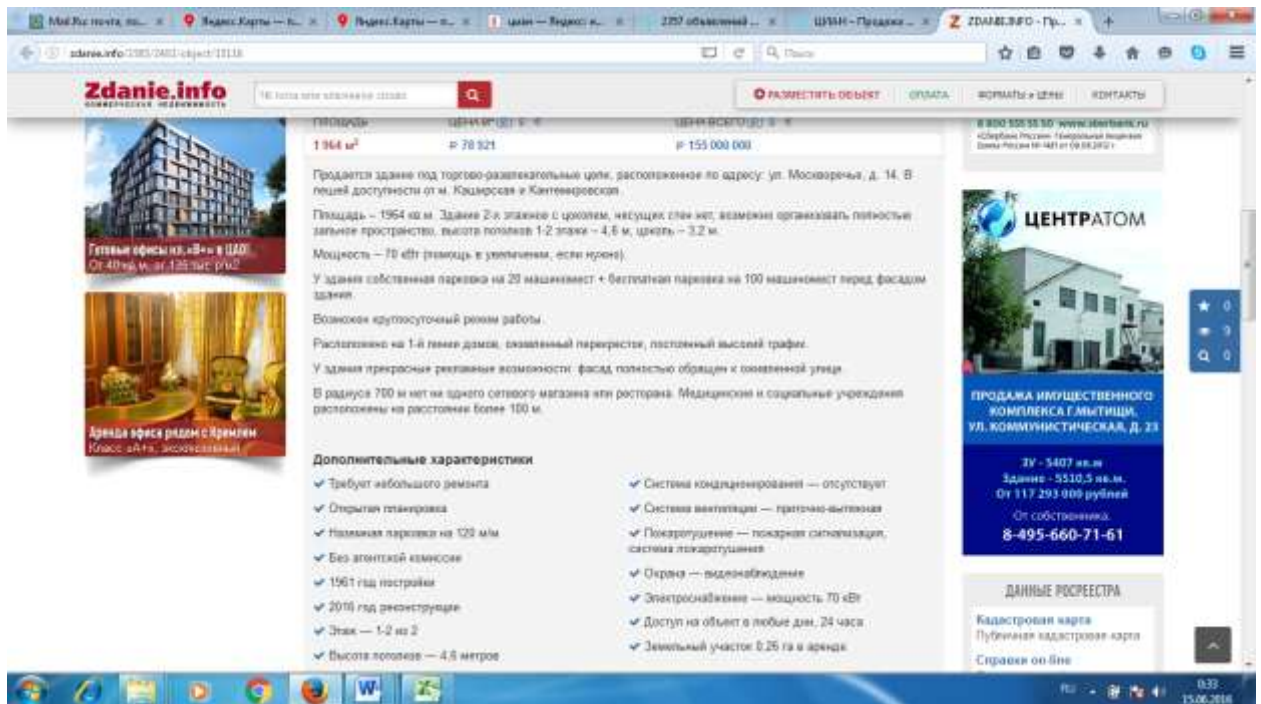
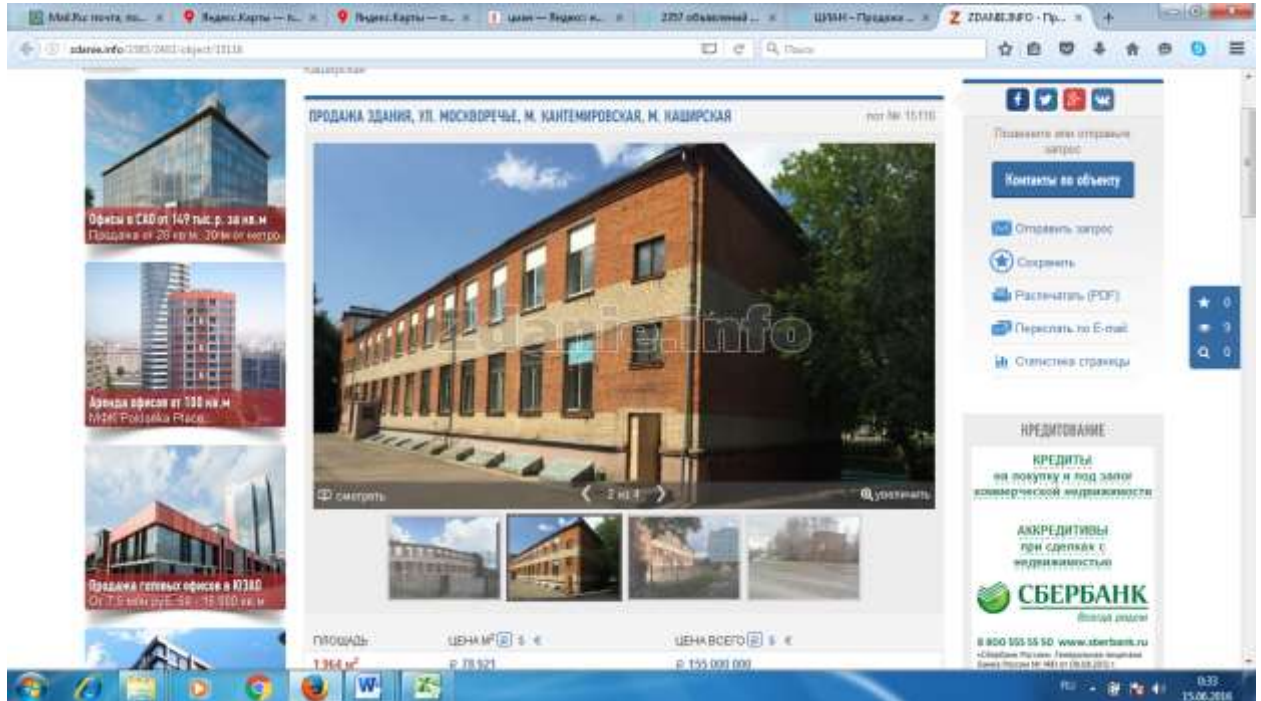
+7 (800) 222-61-63

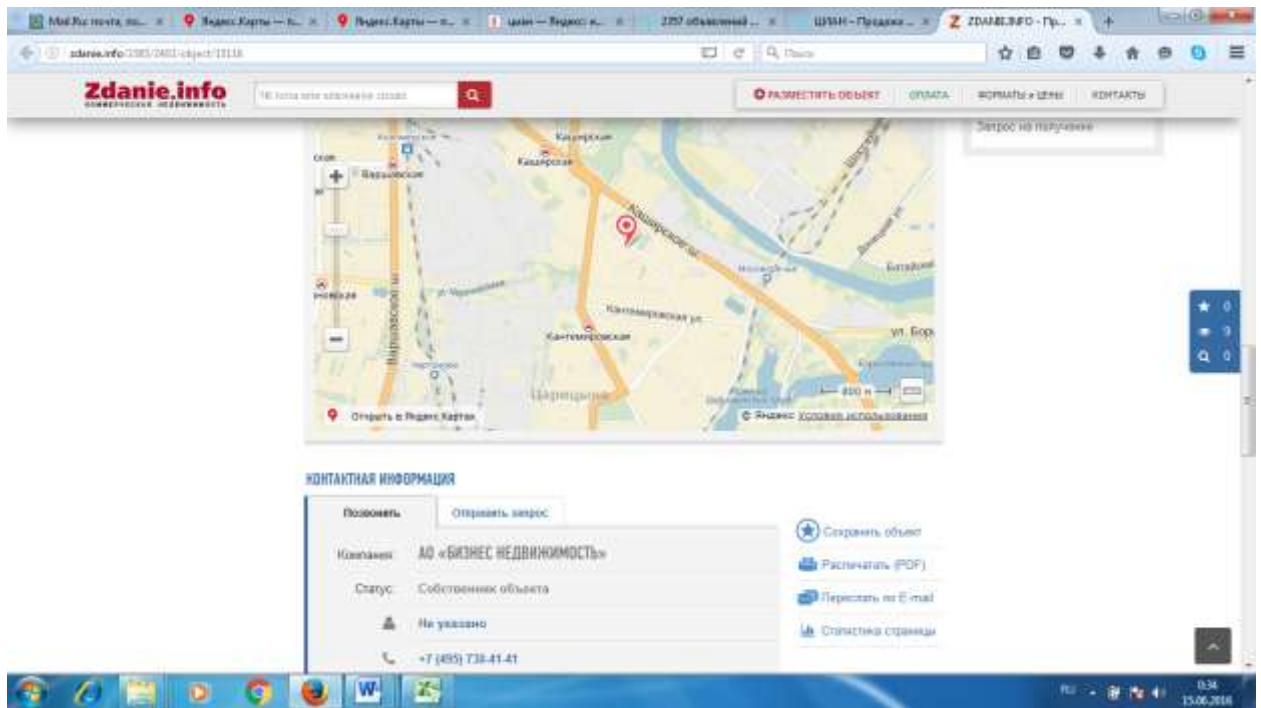
- Создать объект
- Распечатать (PDF)
- Переслать по E-mail
- Статистика страницы

14:50 26.06.2016

<http://zdanie.info/2389/2484/object/14566>

Аналог 3





<http://zdanie.info/2385/2402/object/15116>

Копии страниц интернет-сайтов с информацией к разделу 8.3 «Определение ставки аренды»

Аналог 1

Сдаю склад, Москва, м. Марьино, проезд Проектируемый №4386, 1

5 500 руб./мес/год

период оплаты: 1 месяц
 площадь: 525 м²
 метро: м. Марьино, 10 мин. транспортом
 этаж: 1 этаж из 2
 напольное покрытие

Спецпредложения
 Москва и область
 Все (Новостройки) | Коммерческие объекты | Коммерческая

Аренда склада в Марьино. На территории складского комплекса ЗАО «Иртышевская» сдается в аренду склад. Метраж склада - 525 кв.м., 1 этаж, отдельный вход, две въездные ворот. Ставка от 5500 рублей за кв.м. в год. Высота потолка - 5,5м. На складе имеется мид вахта (станция Лебенино). Ограниченная территория, КПП, круглосуточный доступ. Собственник.

информация по объекту
 525 м² общая площадь
 1 этаж

информация по дому
 2 этажность
 1998 год постройки
 6,3 м потолки
 ровнее состояние
 есть лифт
 квалификация строения
 с/к класс
 вход/пропуск вход

инфраструктура
 есть электричество
 есть водоснабжение
 нет газа
 есть канализация
 есть отопление
 есть охрана
 есть парковка

контактная информация

Реквизиты:
 Контакт:
 Реферал: 25.05.2016

Сказать, что вы уже объявили на Дача.ру

+7 (926) 017-82-34
+7 (495) 349-77-49
+7 (965) 167-00-20

Контроль качества объявлений

<http://realty.dmir.ru/rent/sklad-moskva-proektiruemyy-4386-proezd-113463954/>

Аналог 2

Сдаю склад, Москва, м. Марьино, Иловайская улица, 2БС1

5 000 руб./м²/год

период: 1 месяц
 площадь: 1000 м²
 метро: м. Марьино, 10 мин. транспортом
 этаж: 1 этаж из 1
 детальный сайт

Спецпредложения
 Москва и область
 Все (Новостройки) Коммерческая аренда | Коммерческая
 Показать все спецпредложения >

М.Марьино М.Братинская 15 минут пешком.
 Сдается теплый склад, 1000 кв.м с офисным помещением 100 кв.м.
 Без подвала.
 Высота потолков 7-12 метров (нет колонн, сводный потолок).
 Цена за склад: 5000 руб. квадратный метр в ГОД.

информация по объекту
1000 м² общая площадь
1 этаж

информация по дому
1 этажность
10 м площадь
хорошее состояние
киф тип строения
ввод/отопуск вид

инфраструктура
есть электроснабжение
есть водоснабжение
есть канализация
есть отопление
есть охрана
есть парковка

дополнительная информация
есть интернет

контактная информация
 Реальность(а) **невероятно успешно**
 Размещено **10.05.2016**
 Скажите, что вы нашли объявление на Дем.ру

дополнительная информация
есть интернет

контактная информация
 Реальность(а) **невероятно успешно**
 Размещено **16.05.2016**
 Скажите, что вы нашли объявление на Дем.ру

+7 (926) 923-19-30
+7 (926) 923-19-67
+7 (499) 722-35-01

<http://realty.dmir.ru/rent/sklad-moskva-ilovayskaya-ulica-115633640/>

Аналог 3

Аренда офиса... ZDANKO.INFO... Продажи земли... результаты... Само склад М... Профрестр

realty.dmir.ru/rent/sklad-moskva-ulica-verhnie-polya-147324737/

Сдаю склад, Москва, м. Марьино, улица Верхние Поля, вл51

82 500 руб./мес.ц

залог: 0 руб.
площадь: 180 м²
метро: м. Марьино, 10 мин. транспортом
этаж: 1 этаж из 1
длительный срок

Специалист по этому объекту
Игорь Поёв
+7 (495) 213-80-14

Сделается помещение площадью 180 м², назначение под склад, производство, оптосервис, помещение отапливается с помощью электричества, высота потолка 4,5 метра, имеется два въезда под езд, евро фюз. Ази с одной тав и с другой стороны здания, есть прилегающая территория под стоянку автомобилей. Территория огороженная, охраняемая, пропускная система, полы бетон, останова в шаговой доступности, рядом МКАД, с НДС, электричество по факту потребления. Лог. 06327

Информация по объекту
180 м² общая площадь
1 этаж
0 количество этажей

Информация по дому
180 м² общая площадь
1 этажность
каф тип строения
полно класс

Контактная информация
Рабочий(е) [информация](#)
Имя Игорь Поёв
Резиденция 22.06.2016

Скажите, что наша объявление на Дем.ру

+7 (495) 213-80-14

Контроль качества объявлений [связаться](#)

Написать сообщение

Спецпредложения
Искать в области
[Всё](#) | [Новостройки](#) | [Квартирные раскато](#) | [Коммерческая](#)
[Показать все спецпредложения](#)

<http://realty.dmir.ru/rent/sklad-moskva-ulica-verhnie-polya-147324737/>

	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/016/2015-163/1
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
	основание государственной регистрации:	Выписка №2967829165 из постановления от 13.08.2015 (ИП №847777/15/77043 от 15.07.2015, на основании акта ИФНС № 23 по г. Москве от 04.06.2015) от 13.08.2015, выдавший орган: МО по ИПНО УФССП по Москве, СПИ Кристов И.М
4.1.2.	вид:	Ипотека, этаж 1 пом. I ком.1-13, пом. II ком.1-21, 24, этаж 2 пом. V ком.1-47, этаж 3 пом. VI ком.1-25, этаж 4 пом. VII ком.1, пом. VIII ком.1, 2, антресоль пом. III ком.1-6, пом. IV ком.1-7 нежилые помещения площадью: 8913, 9 кв.м антресоль, помещение III - комнаты с I по 6; помещение IV - комнаты с I по 7; этаж 1, помещение I - комнаты с I по 13; помещение II - комнаты с I по 21, 24; этаж 2, помещение V - комнаты с I по 47; этаж 3, помещение VI - комнаты с I по 25; этаж 4, помещение VII - комната 1; помещение VIII - комнаты 1, 2
	дата государственной регистрации:	28.06.2007
	номер государственной регистрации:	77-77-12/011/2007-884
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой -
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный коммерческий банк "ЦентроКредит" (закрытое акционерное общество), ИНН: 7707025725, ОГРН: 1027739198387
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке № ДСК/1165 от 08.06.2007 г. Договор № ДСК/1164 кредитной линии от 08.06.2007
4.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении объекта недвижимого имущества по адресу: г. Москва, ул. Верхние Поля, д. 59Д, усл. № 268825, нежилое здание, назначение: нежилое, 4 - этажный, общая площадь 9 143, 5 кв.м,
	дата государственной регистрации:	18.02.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/003/2015-553/1
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете от 31.01.2015 (и/п от 06.11.2014 №19668/14/77039-ИП, на основании и/л АС №006210743 Арбитражного суда г. Москвы по делу №А40-151891/12-59-1416), выдавший орган: МО по ОИПНХ УФССП России по Москве, судебный пристав-исполнитель А.П.Наседкин

5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Дорохина А. М., от имени представляемого по доверенности: Временный управляющий ООО СК "Мосреконструкция" Рожков Ю. В.

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ЗАМ. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Молчанова А. П.

Молчанова А. П.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**Главное управление Федеральной регистрационной службы
по Москве**

Дата выдачи: " 28 " МАР 2005 г.

Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.02.2005 с Обществом с ограниченной ответственностью Компанией по проектированию и капитальному строительству "ПРОИКС"

Субъект (субъекты) права: **Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания "Реконструкция"**
ИНН: 7707326803
Место нахождения: 127030, г. МОСКВА, ул. НОВОСЛОБОДСКАЯ, д.31, стр.2
Зарегистрировано: 08.07.2003, г. МОСКВА,
ОГРН: 1037707026576

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ВЕРХНИЕ ПОЛЯ, д.59Д
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 9143,5 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 268825

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

*о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" МАР 2005 года
сделана запись регистрации № 77-77-12/002/2005-620*

Регистратор  М. В. КОНОВА

77 АВ 534340

Вх. 5031-МР-192
от 26.05.2016г

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве	
Регистрационный округ № 77-12	
Произведена государственная регистрация <i>права собственности</i>	
« 28 МАР 2005 »	года
№ регистрации <i>77-77-12/002/2005-620</i>	
Регистратор <i>М. В. КОЛОВА</i>	
Подпись <i>[подпись]</i>	

ДОГОВОР купи-продажи недвижимого имущества

г.Москва

28 февраля 2005г.

Общество с ограниченной ответственностью Компания по проектированию и капитальному строительству «ПРООИКС», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Дегтева Николая Александровича, действующего на основании устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Реконструкция», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Садыкова Союна Касум оглы, действующего на основании устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Продавец продает, а Покупатель покупает следующее недвижимое имущество: здание, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Верхние Поля д.59Д, общей площадью 9143,5 кв.м, условный номер 268825.

Продавец обладает правом собственности на указанное недвижимое имущество на основании Акта государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 30.08.2000, утвержденного Распоряжением заместителя префекта Юго-Восточного административного округа г.Москвы от 15.12.2000 № 3196, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 08 сентября 2004г. Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы, Серии 77 АВ 318407, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 77-01/30-857/2004-618.

1.2. Указанное недвижимое имущество расположено на земельном участке общей площадью 5000 кв.м, права аренды которого предоставлены Договором аренды земельного участка № М-04-008535 от 22 апреля 1997г., заключенным между Московским земельным комитетом и Обществом с ограниченной ответственностью «Московская строительная компания Реконструкция».

[Подписи]

1.3.Продавец гарантирует, что до подписания настоящего договора указанное в п.1.1 здание никому другому не продано, не заложено, в споре, под арестом не состоит и свободно от прав третьих лиц.

2.Цена и порядок расчетов

2.1.Цена указанного в п.1.1 недвижимого имущества составляет 1208084 (Один миллион двести восемь тысяч восемьдесят четыре) рубля, в том числе НДС 18% - 184284 (Сто восемьдесят четыре тысячи двести восемьдесят четыре) рубля.

2.2.Покупатель обязуется уплатить указанную в п.2.1. цену после подписания акта сдачи-приемки здания и государственной регистрации перехода права собственности на здание к Покупателю.

3.Срок действия договора

3.1.Настоящий договор действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по нему.

4.Передача имущества

4.1.Продавец обязан в 10-дневный срок с момента подписания настоящего договора недвижимое имущество, указанное в п.1.1., передать по акту сдачи-приемки.

5.Возникновение права собственности

5.1.Право собственности на недвижимое имущество, являющееся предметом настоящего договора и указанное в п.1.1. возникает у Покупателя с момента государственной регистрации настоящего договора.

6.Права и обязанности сторон

6.1. Продавец обязан:

6.1.1. Передать Покупателю в его собственность без каких-либо изъятий недвижимое имущество, являющееся предметом настоящего договора и указанное в п. 1.1 настоящего Договора.

6.1.2. Обеспечить явку своего уполномоченного представителя для подписания акта сдачи-приемки, а также предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации настоящего договора и оформления прав землепользования.

6.1.3. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией, включая непредвиденные расходы.

6.2. Покупатель обязан:

6.2.1. Оплатить выкупленное имущество в полном объеме (п. 2.1 настоящего договора) путем безналичного перечисления на р/с Продавца, либо путем передачи (по согласованию с Продавцом) Продавцу иного имущества, ценных бумаг или иным законным способом в течение 30 банковских дней со дня государственной регистрации настоящего договора.

6.2.2. Принять имущество на условиях, предусмотренных настоящим договором.

7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора, его изменение или расторжение в одностороннем порядке, виновная сторона возмещает другой стороне убытки.

7.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8. Разрешение споров

8.1. Споры, вытекающие из настоящего договора, подлежат рассмотрению в арбитражном суде в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9. Прочие условия

9.1. Изменения условий настоящего Договора, его расторжение и прекращение возможно только при письменном согласии сторон.

9.2. Все дополнения и изменения к настоящему договору должны быть составлены письменно и подписаны обеими сторонами.

Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах по одному для каждой из сторон.

10. Реквизиты сторон:

Продавец:

Общество с ограниченной ответственностью Компания по проектированию и капитальному строительству «ПРОиКС»
Сокращ.наимен. ООО «ПРОиКС»

Юридический адрес (местонахождение):

115419, г.Москва, ул.Хавская, д.26

Почтовый адрес: 115419, г.Москва, ул.Хавская, д.26

Дата государственной регистрации 11 августа 1993г.

ИНН 7725009638

КПП 772501001

ОГРН 1027739673235

р/с 40702810600000000290

в ОАО «Банк Китеж» г.Москва

к/с 30101810800000000980

БИК 044583980

Покупатель:

Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Реконструкция»

Сокращ.наимен. ООО СК «Реконструкция»

Юридический адрес (местонахождение):

127030, г.Москва, ул.Новослободская, д.31, стр.2

Почтовый адрес: 115419, г.Москва, ул.Хавская, д.26

Дата государственной регистрации 08 июля 2003г.

ИНН 7707326803

КПП 770701001
 ОГРН 1037707026576
 р/с 40702810900320000569
 ОАО «Банк Москвы» г.Москва
 к/с 30101810500000000219
 БИК 044525219

Настоящий договор подписали:



Продавца
 Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью
 Компания по проектированию и капитальному строительству «ПРОИКС»
 Дегтев Николай Александрович _____

Покупателя
 Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью
 Строительная компания «Реконструкция»

Садыков Союн Касум оглы _____

АКТ сдачи-приемки недвижимого имущества

г. Москва

28 февраля 2005г.

Мы нижеподписавшиеся:

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью Компания по проектированию и капитальному строительству «ПРОИКС» Дегтев Николай Александрович, действующий на основании устава, и Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью Строительная компания «Реконструкция» Садыков Союн Касум оглы, действующий на основании устава, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. На основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 28 февраля 2005г. ООО «ПРОИКС» передало, а ООО СК «Реконструкция» приняло в собственность следующее недвижимое имущество: здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Верхние Поля д. 59Д.

2. Характеристики передаваемого здания:

- нежилое
- общая площадь 9143,5 кв.м
- год постройки 2003
- этажность 4
- материал стен кирпичный
- площадь застройки 3009 кв.м
- срок фактической эксплуатации – не эксплуатировалось
- инвентаризационная стоимость 1023800 руб.
- состояние здания по наружному виду удовлетворительное
- состояние стен, фундаментов, перекрытий, лестничных маршей, кровли, полов удовлетворительное
- состояние внутренней отделки удовлетворительное
- состояние наружных и внутренних коммуникаций (холодное и горячее водоснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, связь) удовлетворительное.

3. Здание не эксплуатируется, свободно от пользователей и имущества собственника и третьих лиц

4. Претензий по техническому состоянию здания у Покупателя нет.

Акт подписали:



Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью
Компания по проектированию и капитальному строительству «ПРОИКС»
Дегтев Николай Александрович _____

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью
Строительная компания «Реконструкция»
Садыков Союн Касум оглы _____

Настоящая копия верна подлиннику.
Копия выдана « 25 МАЙ 2016 » 20 16 г.
Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, основанная на договоре (односторонней сделке), на дату выдачи настоящей копии не погашена.
Подлинный экземпляр хранится в деле правоустанавливающих документов № 168025
В копии _____ страниц,
Государственный регистратор _____



**ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ М-04-008535

"22" апреля 1997 г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Асцатурова Виктора Николаевича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г.Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Московская Строительная Компания Реконструкция", в лице генерального директора Садикова Саюна Касум-Оглы, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой Стороны, в соответствии с протоколом заседания комиссии по земельным отношениям и градостроительству префектуры Юго-Восточного административного округа от 06 декабря 1996 № 46 пункт V.2, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ.

1.1. Предметом Договора является земельный участок, в дальнейшем "Участок", общей площадью 5000 (пять тысяч) кв.м, имеющий адресные ориентиры: г.Москва, промзона "Чагино-Капотня", улица Верхние Поля, вл.33 "в", предоставляемый в аренду под строительство и дальнейшую эксплуатацию складской базы.

1.2. Границы Участка указаны на прилагаемом к Договору плане Участка (Приложение № 2). План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

Договор заключается на 49 (сорок девять) лет и вступает в силу с момента его регистрации в Москомземе.




- 7 -

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.


Представитель Арендодателя:	Арендатор:
Московский земельный комитет	Общество с ограниченной ответственностью "Московская Строительная Компания Реконструкция"
113054 Москва, ул. Бахрушина, 20	117419, г. Москва, улица Хавская, д. 26
ИНН 7705031674	ИНН 7725009638
Расчетный счет N 345901 в Октябрьском филиале АБ "Инкомбанк"	Расчетный счет N 467438 в ИК "Мосжилстройбанк"
БИК 044583502, корр.сч. 502161000	корр.сч. 1161754 в РКЦ-2 ГУ ЦБ РФ
Валютный счет N _____	БИК 044585000 код Н-6
_____	Валютный счет N _____
Телефон 235-24-40	Телефон 952-50-28
Телефакс _____	Телефакс _____
Телекс и код _____	Телекс и код _____

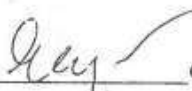
12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 2 (двух) экземплярах на 9 (де-ти) листах, включая приложения к Договору, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

12.2. От Арендодателя:
Председатель Московского земельного комитета

От Арендатора:
Генеральный директор
Общества с ограниченной ответственностью "Московская Строительная Компания Реконструкция"


_____ В.Н. Асцатуров
М.П.
" _____ " _____ 1997 г.


_____ С.К. Садыков
М.П.
" _____ " _____ 1997 г.

Договор прошнурован и зарегистрирован Московским земельным комитетом.

Регистрационный N М-04-008535

" 22 " апрель 1997 г.







**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ**

Улица Бахрушина, д. 20, Москва, 115054
Телефон: (495) 777-77-77, факс: (495) 959-1982
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.dgi.mos.ru
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7705931674/770301601
24.02.2016 33-4-1515/16-(0)-1

№
5031-МР-99 15.02.2016
на № от

№. N 5031-МР-141
от 03.03.2016

ООО СК "МОСРЕКОНСТРУКЦИЯ"
Конкурентному управляющему
Ю.В. РОЖКОВУ
а/я 194, г. Москва, 109147

Департамент городского имущества города Москвы (далее - департамент) в рамках своих полномочий рассмотрел Ваш запрос о наличии земельно-правовых и имущественно-правовых отношений (ЗПО и ИПО) и сообщает о наличии/отсутствии в информационных ресурсах департамента следующей информации:

Объект поиска	Наличие информации по ЗПО	Наличие информации по ИПО
ООО СК "МОСРЕКОНСТРУКЦИЯ", ИНН: 7707326803	Сведения отсутствуют	Сведения отсутствуют

Согласно ст. 7 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" выписка из Единого государственного реестра прав (ЕГРП) о наличии оформленных прав может быть получена на основании запроса в Управление Росреестра по г. Москве.

Заместитель руководителя

Д.Н. Тетунпкин

ГАЛАГАН А.Г.
(+7) 777-77-77

Вл 5091-МР-126
от 12.02.16

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дорохина А.М.

ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

г. Москва, б-р Симферопольский, д. 23, кв. 40

**УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОТСУТСТВИИ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ
ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ ЗАПРАШИВАЕМЫХ
СВЕДЕНИЙ**

Дата 05.02.2016

№ 77/100/349/2016-386

На основании запроса от 02.02.2016 г., поступившего на рассмотрение 02.02.2016 г., в соответствии с пунктом 2 статьи 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" уведомляем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствует запрошенная вами информация.

1. Вид запрошенной информации:	о зарегистрированных правах на объект недвижимого имущества
2. Объект недвижимого имущества:	вид объекта: земельный участок, кадастровый номер 77:04:0004022:31, адрес: г. Москва, ул. Верхние поля, д. 59 Д, площадь 5000 кв.м
3. Правопритязания:	отсутствуют
4. Заявленные в судебном порядке права требования, аресты (запрещения):	данных отсутствуют

Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории по Москве, правопреемником которого является Управление Росреестра по Москве, приступило к проведению государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.01.1998.

Сведения, содержащиеся в прилагаемом документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

Для получения дополнительной информации вы можете обратиться в органы (организации), которые в том числе в соответствии с пунктом 9 статьи 32 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" осуществляли регистрацию прав на объекты недвижимости, расположенные на указанной территории, до начала работы названного учреждения.

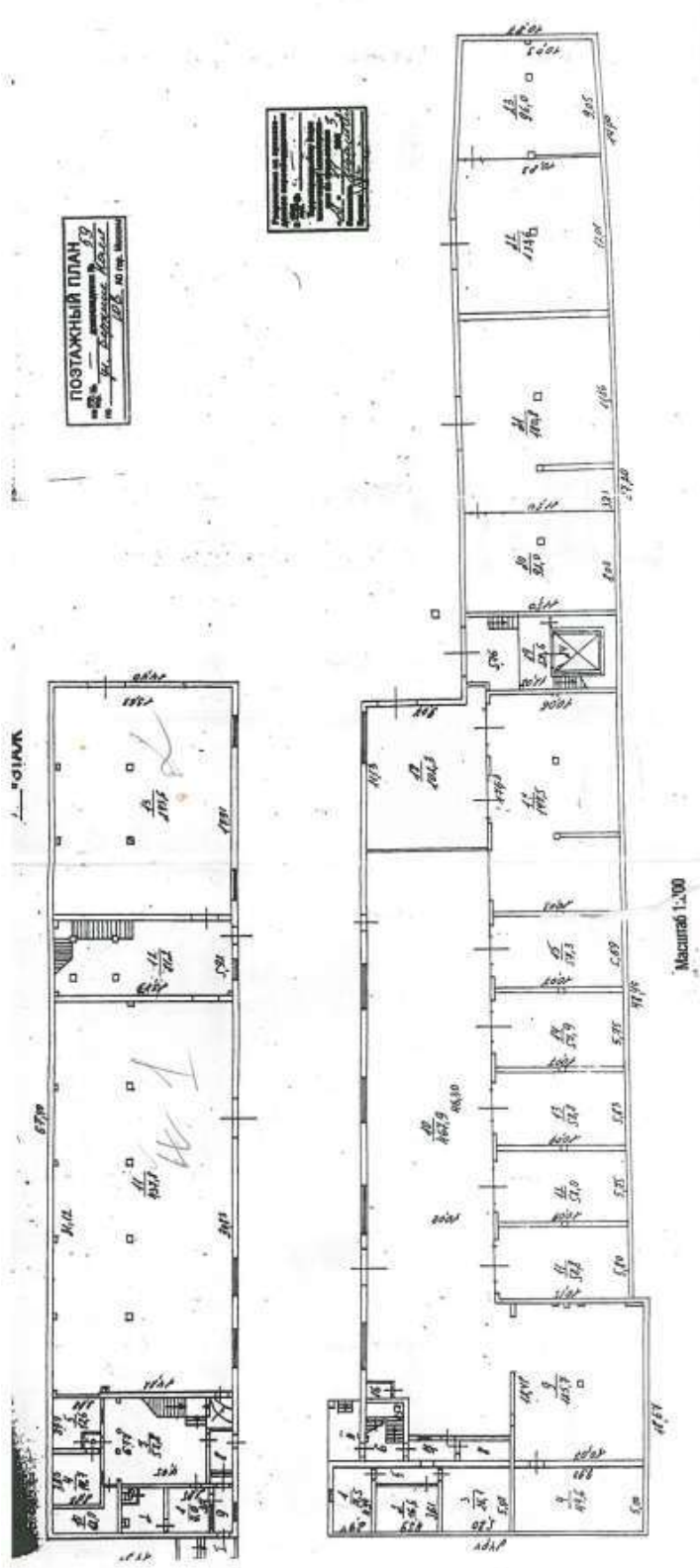
Ведущий инженер

Содержит сведения о личности лица и его органе, осуществляющего государственную регистрацию прав

Трошкина ЕА

(подпись, печать)

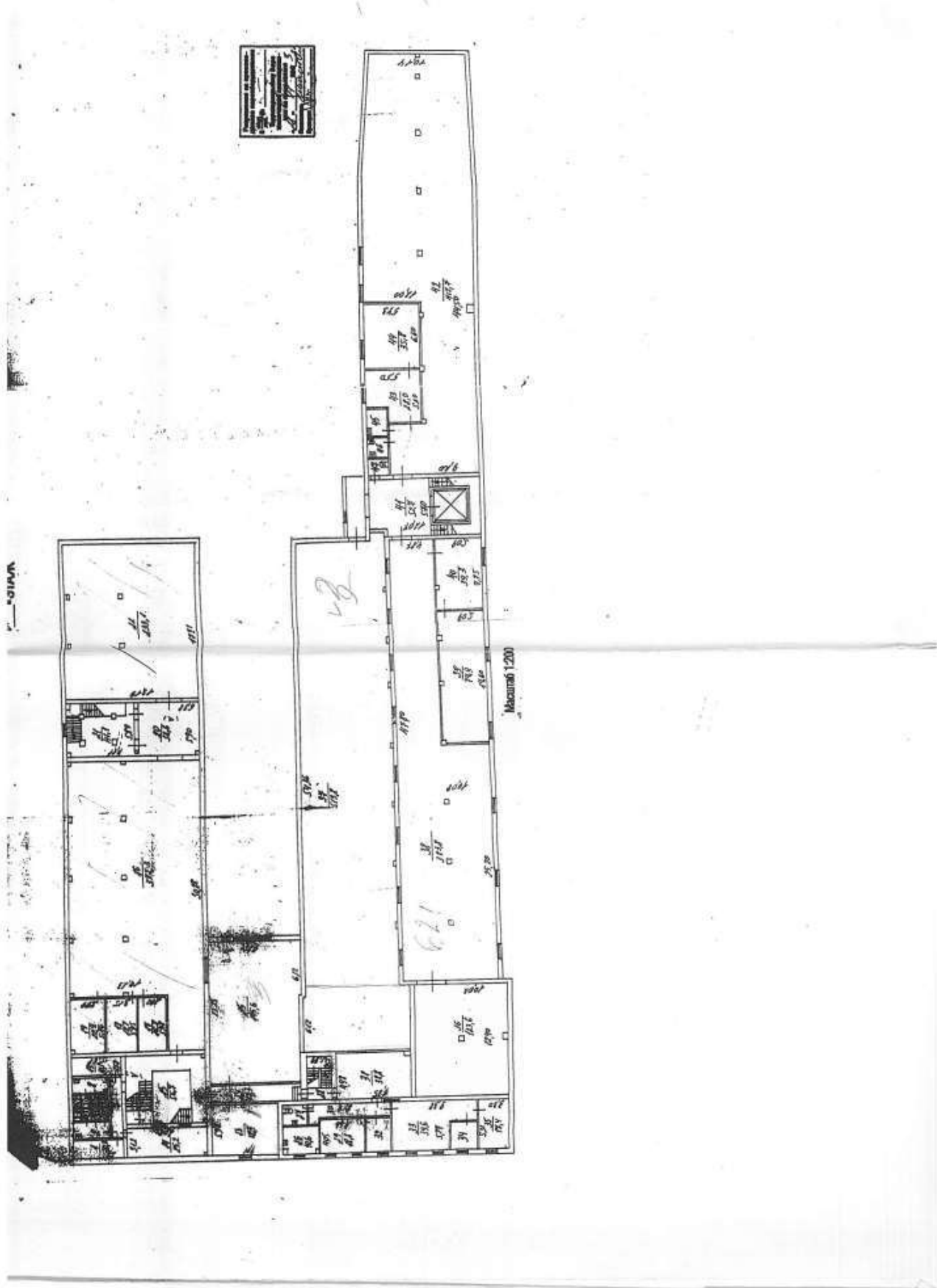
Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов и целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

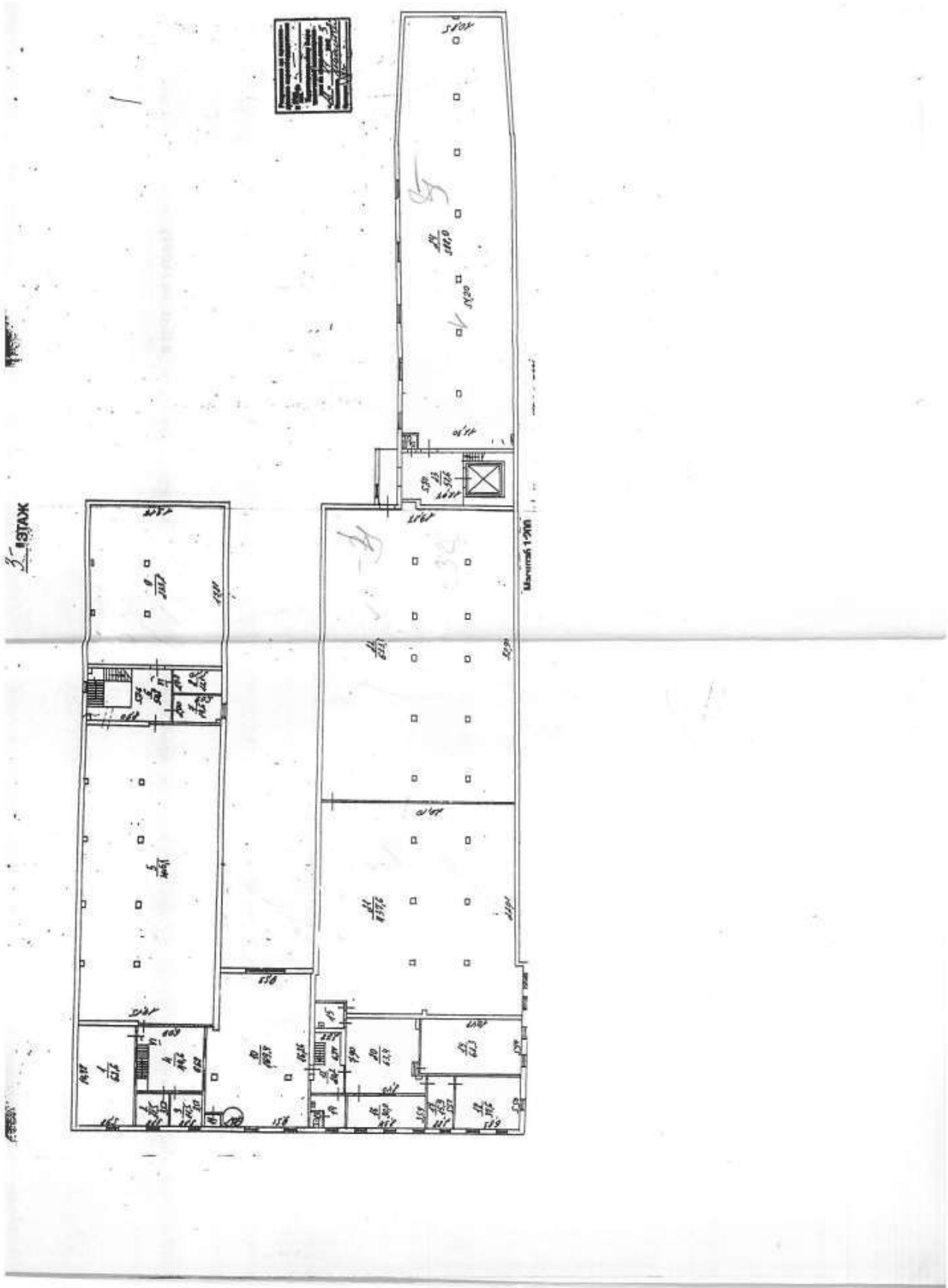


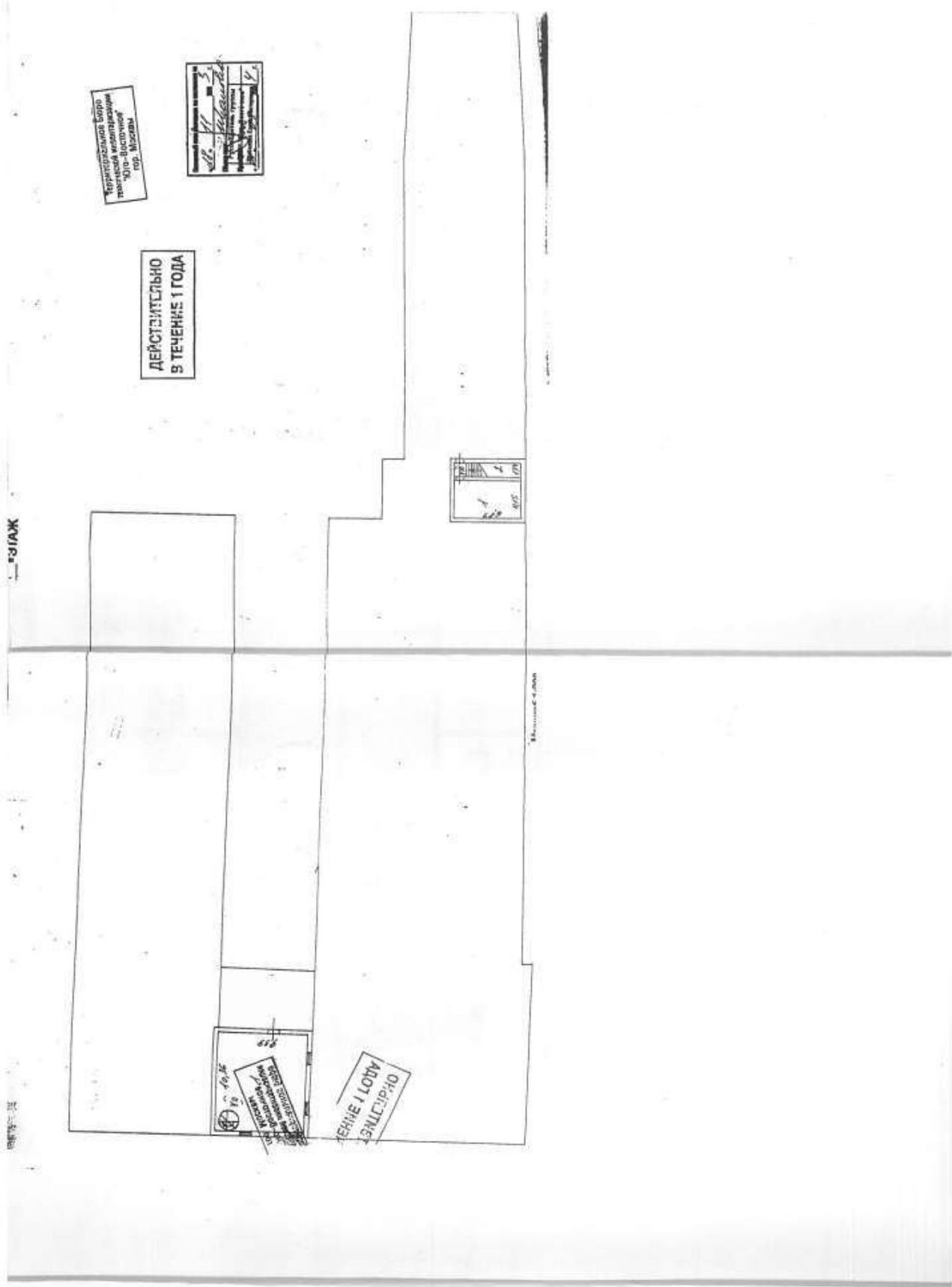
ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН
№ 0063-ОЦ/2016
от 20.08.2016 г.
г. Москва

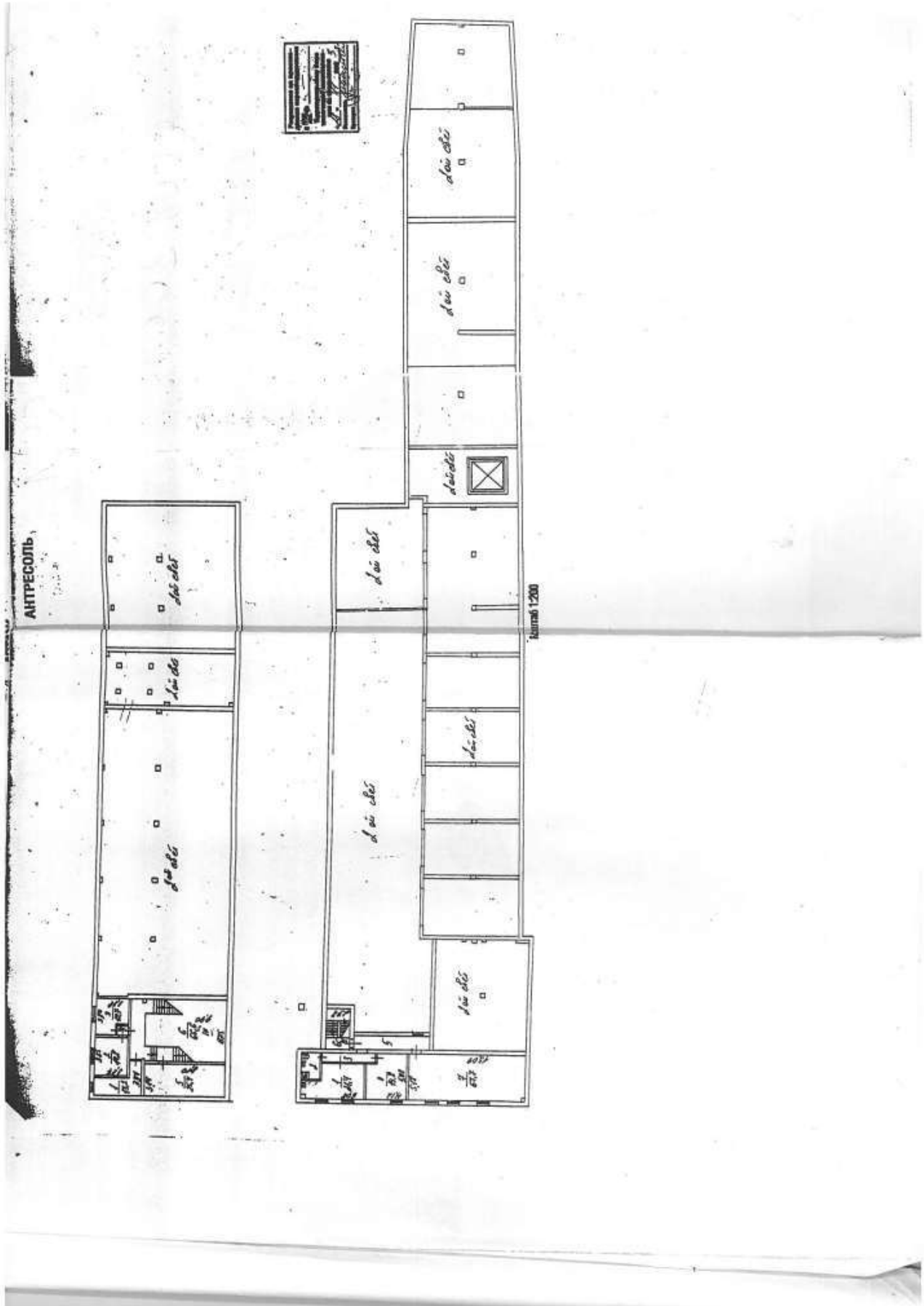
Информация об объекте
наименование: [illegible]
адрес: [illegible]
площадь: [illegible]
этаж: [illegible]
дата: [illegible]

Магистрал
80% от 1:200









Юго-Восточное ТВИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

Действительна в течение 1 года.

По адресу: ул. Верхние Поля, 59Д

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские
Последнее обследование 28.11.2003
Помещение переоборудовано без разрешения

Территориальное Бюро Ф. 25
технической инвентаризации
"Юго-Восточное"
Гор. Москвы
Площадь летних

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
									273
1	1	комната охраны	9,0	9,0					складс.
	2	комната охраны	8,4	8,4					складс.
	3	санузел	1,3			1,3			складс.
	4	пом. подсобное	14,7			14,7			складс.
	5	пом. подсобное	12,6			12,6			складс.
	6	тамбур	1,7			1,7			складс.
	7	клетка лестнич	58,8			58,8			складс.
	8	тамбур	7,2			7,2			складс.
	9	тамбур	4,6			4,6			складс.
	10	электрощитовая	12,0			12,0			складс.
	11	пом. производств	437,8	437,8					складс.
	12	клетка лестнич	81,2			81,2			складс.
	13	склад	243,6	243,6					складс.
Итого по помещению			892,9	698,8	194,1				
----- Нежилое всего			892,9	698,8	194,1				
в т.ч. Складские			892,9	698,8	194,1				
Площадь с летними			892,9						

По адресу: ул. Верхние Поля, 59Д

стр. 2

ф.25

Помещение N II Тип: Складские

Последнее обследование 28.11.2003

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	14,5	14,5				273	
	2	кабинет	16,6	16,6					
	3	кабинет	26,1	26,1					
	4	склад	49,6	49,6					
	5	коридор	5,8		5,8				
	6	клетка лестнич	12,4		12,4				
	7	коридор	5,5		5,5				
	8	электрощитовая	5,8		5,8				
	9	пом. производств	125,7	125,7					
	10	склад	467,9	467,9					
	11	склад	58,8	58,8					
	12	склад	58,0	58,0					
	13	склад	58,8	58,8					
	14	склад	57,9	57,9					
	15	склад	57,3	57,3					
	16	пом. подсобное	2,3		2,3				
	17	склад	177,5	177,5					
	18	склад	102,3	102,3					
	19	клетка лестнич	52,6		52,6				
	20	склад	92,0	92,0					
	21	склад	180,8	180,8					
	✓22	склад	133,6	133,6					
	✓23	склад	96,0	96,0					
	24	лифт	10,2		10,2				

Итого	по помещению	1868,0	1773,4	94,6				
-----	Нежилые всего	1868,0	1773,4	94,6				
	в т.ч. Складские	1868,0	1773,4	94,6				
Площадь с летними		1868,0						

Итого	по этажу 1	2760,9	2472,2	288,7				
-----	Нежилые всего	2760,9	2472,2	288,7				
	в т.ч. Складские	2760,9	2472,2	288,7				
Площадь с летними		2760,9						

По адресу: ул. Верхние Поля, 59Д

стр. 3

ф.25

Помещение N III Тип: Складские
 Последнее обследование 28.11.2003
 Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
а	1	пом.подсобное	13,2		13,2	складс.			270
	2	пом.подсобное	14,8		14,8	складс.			
	3	пом.подсобное	12,7		12,7	складс.			
	4	коридор	1,6		1,6	складс.			
	5	комната охраны	25,4	25,4		складс.			
	6	клетка лестнич	66,6		66,6	складс.			
Итого по помещению			134,3	25,4	108,9				
----- Нежилые всего			134,3	25,4	108,9				
в т.ч. Складские			134,3	25,4	108,9				
Площадь с летними			134,3						

Помещение N IV Тип: Складские
 Последнее обследование 28.11.2003
 Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
а	1	кухня	21,4		21,4	складс.			270
	2	санузел	5,7		5,7	складс.			
	3	коридор	6,3		6,3	складс.			
	4	кабинет	19,8	19,8		складс.			
	5	коридор	12,8		12,8	складс.			
	6	клетка лестнич	12,6		12,6	складс.			
	7	кабинет	67,7	67,7		складс.			
Итого по помещению			146,3	87,5	58,8				
----- Нежилые всего			146,3	87,5	58,8				
в т.ч. Складские			146,3	87,5	58,8				
Площадь с летними			146,3						
Итого по этажу а			280,6	112,9	167,7				
----- Нежилые всего			280,6	112,9	167,7				
в т.ч. Складские			280,6	112,9	167,7				
Площадь с летними			280,6						

По адресу: ул. Верхние Поля, 59Д

стр. 4 *46*

Помещение N V Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 28.11.2003

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
2	1	раздевалка	10,3		10,3				272
	2	вестибюль	8,8		8,8				
	3	душевая	1,7		1,7				
	4	уборная	1,1		1,1				
	5	уборная	1,1		1,1				
	6	уборная	1,2		1,2				
	7	коридор	8,1		8,1				
	8	вестибюль	8,8		8,8				
	9	душевая	1,7		1,7				
	10	уборная	1,1		1,1				
	11	уборная	1,1		1,1				
	12	уборная	1,2		1,2				
	13	раздевалка	10,1		10,1				
	14	раздевалка	25,2		25,2				
	15	клетка лестнич	56,7		56,7				
	16	пом.производства	377,3	377,3					
	17	склад	16,8	16,8					
	18	кабинет	18,1	18,1					
	19	кабинет	22,9	22,9					
	20	коридор	38,6		38,6				
	21	клетка лестнич	41,1		41,1				
	22	склад	233,1	233,1					
	23	кабинет	38,4	38,4					
	24	коридор	17,3		17,3				
	25	столовая	145,6	145,6					
	26	кабинет	10,6	10,6					
	27	санузел	5,8		5,8				
	28	клетка лестнич	12,6		12,6				
	29	кабинет	18,8	18,8					
	30	коридор	10,9		10,9				
	31	холл	38,8		38,8				
	32	кабинет	11,8	11,8					
	33	зал выставочный	39,6	39,6					
	34	кабинет	9,2	9,2					
	35	кабинет	17,4	17,4					
	36	склад	123,6	123,6					
	37	склад	513,8	513,8					
	38	склад	383,8	383,8					
	39	склад	74,0	74,0					
	40	склад	39,3	39,3					
	41	клетка лестнич	52,7		52,7				
	42	склад	417,7	417,7					
	43	кабинет	28,0	28,0					
	44	кабинет	35,8	35,8					
	45	кухня	6,8		6,8				
	46	санузел	4,6		4,6				
	47	санузел	3,5		3,5				

По адресу: ул. Верхние Поля, 59Д

стр.

539

Итого	по помещению	2946,5	2575,6	370,9				
-----	Нежилые всего	2946,5	2575,6	370,9				
	в т.ч. Складские	2946,5	2575,6	370,9				
Площадь с летними		2946,5						

Итого	по этажу 2	2946,5	2575,6	370,9				
-----	Нежилые всего	2946,5	2575,6	370,9				
	в т.ч. Складские	2946,5	2575,6	370,9				
Площадь с летними		2946,5						

По адресу: ул. Верхние Поля, 59Д

стр. 6

ф.25

Помещение N VI Тип: Складские
 Последнее обследование 28.11.2003
 Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
3	1	зал выставочный	62,6	62,6					275
	2	кабинет	11,5	11,5					
	3	кабинет	11,5	11,5					
	4	холл	44,6		44,6				
	5	склад	446,1	446,1					
	6	тамбур	50,8		50,8				
	7	кабинет	14,6	14,6					
	8	пом. подсобное	12,1		12,1				
	9	склад	233,8	233,8					
	10	кабинет	169,4	169,4					
	11	пом. подсобное	2,4		2,4				
	12	клетка лестнич	20,2		20,2				
	13	уборная	2,2		2,2				
	14	вестибюль	9,3		9,3				
	15	кухня	8,4		8,4				
	16	кабинет	30,0	30,0					
	17	кабинет	15,9	15,9					
	18	кабинет	37,6	37,6					
	19	кабинет	62,3	62,3					
	20	холл	63,4		63,4				
	21	склад	437,6	437,6					
	22	склад	633,6	633,6					
	23	клетка лестнич	51,6		51,6				
	24	склад	588,0	588,0					
	25	санузел	2,4		2,4				

Итого	по помещению	3021,9	2754,5	267,4				
-----	Нежилое всего	3021,9	2754,5	267,4				
	в т.ч. Складские	3021,9	2754,5	267,4				
Площадь с летними		3021,9						

Итого	по этажу 3	3021,9	2754,5	267,4				
-----	Нежилое всего	3021,9	2754,5	267,4				
	в т.ч. Складские	3021,9	2754,5	267,4				
Площадь с летними		3021,9						

По адресу: ул. Верхние Поля, 59Д

стр. 7 *37*

Помещение N VII Тип: Складские
 Последнее обследование 28.11.2003

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
4	1	кабинет	97,2	97,2		складс.			271
Итого по помещению			97,2	97,2					
----- Нежилые всего			97,2	97,2					
в т.ч. Складские			97,2	97,2					
Площадь с летними			97,2						

Помещение N VIII Тип: Складские
 Последнее обследование 28.11.2003

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
4	1	отдел.машинное	24,4		24,4	складс.			271
	2	клетка лестнич	12,0		12,0	складс.			
Итого по помещению			36,4		36,4				
----- Нежилые всего			36,4		36,4				
в т.ч. Складские			36,4		36,4				
Площадь с летними			36,4						
Итого по этажу 4			133,6	97,2	36,4				
----- Нежилые всего			133,6	97,2	36,4				
в т.ч. Складские			133,6	97,2	36,4				
Площадь с летними			133,6						
Итого по зданию			9143,5	8012,4	1131,1				
----- Нежилые всего			9143,5	8012,4	1131,1				
в т.ч. Складские			9143,5	8012,4	1131,1				
Площадь с летними			9143,5						

Экспликация на 7 страницах

8.09.2005 г.

Исполнитель

Иванова М.В.