



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



Утверждаю

Генеральный директор

ООО «Бизнес Лига»

Иванов С.В.

«23» марта 2018 года

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№22-2-1ОЦ/17

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:	Недвижимое имущество, принадлежащее ОАО «Останкинский молочный комбинат» (ИНН 7715087436; ОГРН 1027739359977, дата присвоения 11.10.2002), расположенное по адресу: 127254, г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр.3. находящееся в залоге у Банка «Возрождение» (ПАО).
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:	Договор на оказание услуг по оценке №22-2ОЦ/17 от 01.09.2017
ЗАКАЗЧИК:	ОАО «Останкинский молочный комбинат» (ИНН 7715087436; ОГРН 1027739359977, дата присвоения 11.10.2002) в лице конкурсного управляющего Куранова Алексея Игоревича, действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 26 апреля 2017 года по делу №А40-55732/17.)
ДАТА ОЦЕНКИ:	28.12.2017
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	23.03.2018

г. МОСКВА

2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	8
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ	13
2.3. ЮРИДИЧЕСКОЕ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .	15
2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.4.1. Расчет физического износа объекта оценки	17
2.4.2. Определение функционального износа	19
2.4.3. Определение экономического износа оцениваемого имущества	20
2.4.4. Определение накопленного износа объекта оценки.....	20
2.4.5. Краткая справка о предприятии-должнике	22
2.5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	28
3.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	29
3.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕГИОНА.....	30
3.4. ОБЗОР РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ.....	34
3.5. ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА.....	37
3.6. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАК ЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	38
3.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	41
3.8. ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ	43
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	44
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	45
5.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	45
5.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	45
5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	49
5.3.1. Описание применения сравнительного подхода к оценке	49
5.3.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках подхода.....	49
5.3.3. Расчет рыночной стоимости	50
5.3.4. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.....	58
5.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	59
5.4.1. Методология расчета	59
5.4.2. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода	66
5.5. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ГРАНИЦАХ ДИАПАЗОНА СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕННОЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ И СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	67
5.5.1. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:	70
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	71
7. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	72
7.1 Копии документов, предоставленных Заказчиком	72
7.2 Информация об использованных аналогах	94
7.3 Копии документов Оценщика и Исполнителя	98

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Основные факты и выводы**

Объект оценки	Нежилое помещение, площадью 10267,7 кв.м, (перечень помещений: мансарда, помещение I - комнаты 1,2; помещение II- комнаты 1,2; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5, А, Б, В; помещение II - комнаты с 1 по 12, 12а, 13; этаж 1, помещение I - комнаты с 4 по 26, с 28 по 33, 33а, 34, 35, 35а, 35б, 35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, с 36 по 43, 43а, 44, 44а, 44б, 44в, 44г, 44д, 45, 45а, 45б, 45в, 45г, 45д, 45е, 45ж, 45з, с 46 по 49, А Б, в, В; помещение II - комната 1; помещение III - комната 1; помещение IV - комната 1; помещение V - комната 1; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 21, А, Б, В; помещение II - комнаты с 1 по 10; этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 8, А Б; этаж 4, помещение I - комнаты с 1 по 10, А Б; этаж 5, помещение I - комнаты с 1 по 10, А Б), кад. номер 77:02:0021005:3037, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д.14, строен.3;
Местоположение объекта оценки	г.Москва, ул.Руставели, д.14, стр.3.
Заказчик оценки	ОАО «Останкинский молочный комбинат» (ИНН 7715087436; ОГРН 1027739359977, дата присвоения 11.10.2002) в лице конкурсного управляющего Куранова Алексея Игоревича, действующего на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 26 апреля 2017 года по делу №А40-55732/17;
Права, учитываемые при оценке объекта оценки,	Право собственности
Субъект права	ОАО «Останкинский молочный комбинат» (ИНН 7715087436; ОГРН 1027739359977, дата присвоения 11.10.2002);
Дата проведения оценки	28 декабря 2017 года
Дата составления Отчета	23 марта 2018 года
Кадастровая стоимость объекта оценки, руб.¹	444 803 438,01
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Согласно ст.139 п.1 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства. Согласно п.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», итоговая величина рыночной объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Результаты оценки не корректно использовать в иных целях, чем это предусмотрено заданием на оценку.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	1. Согласно ст.139 п.1 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства. 2. Итоговая величина рыночной объекта оценки, указанная в отчете,

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

	составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное; 3.Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Основание на проведение оценки	Договор на оказание услуг по оценке №22-2ОЦ/17 от 01.09.2017.
Итоги расчета рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход, руб.	Обоснованно не применялся
Сравнительный подход, руб.	221 500 000
Доходный подход, руб.	201 193 000

Источник информации: Договор №22-2ОЦ/17 от 01.09.2017., расчеты Оценщика

Наименование объекта оценки	Итоговая рыночная стоимость руб. (без учета НДС)
Нежилое помещение, площадью 10267,7 кв.м, (перечень помещений: мансарда, помещение I - комнаты 1,2; помещение II- комнаты 1,2; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5, А, Б, В; помещение II - комнаты с 1 по 12, 12а, 13; этаж 1, помещение I - комнаты с 4 по 26, с 28 по 33, 33а, 34, 35, 35а, 35б,35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, с 36 по 43,43а, 44,44а, 44б, 44в, 44г, 44д, 45,45а, 45б,45в, 45г, 45д, 45е, 45ж, 45з, с 46 по 49, А Б, в, В; помещение II - комната I; помещение III - комната I; помещение IV - комната I; помещение V - комната I; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 21, А, Б, В; помещение II - комнаты с 1 по 10; этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 8, А Б; этаж 4, помещение I - комнаты с 1 по 10, А Б; этаж 5, помещение I - комнаты с 1 по 10, А Б), кад. номер 77:02:0021005:3037, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д.14, строен.3;	211 300 000

Источник информации: расчеты Оценщика

Особые условия:

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

Генеральный директор ООО «Бизнес Лига»

Иванов С.В.

Оценщик I категории,

Глазырин А.В.

Действительный член СРО РОО

23 марта 2018 г.



1.2. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилое помещение, площадью 10267,7 кв.м, (перечень помещений: мансарда, помещение I - комнаты 1,2; помещение II - комнаты 1,2; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5, А, Б, В; помещение II - комнаты с 1 по 12, 12а, 13; этаж 1, помещение I - комнаты с 4 по 26, с 28 по 33, 33а, 34, 35, 35а, 35б, 35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, с 36 по 43, 43а, 44, 44а, 44б, 44в, 44г, 44д, 45, 45а, 45б, 45в, 45г, 45д, 45е, 45ж, 45з, с 46 по 49, А, Б, в, В; помещение II - комната 1; помещение III - комната 1; помещение IV - комната 1; помещение V - комната 1; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 21, А, Б, В; помещение II - комнаты с 1 по 10; этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 8, А, Б; этаж 4, помещение I - комнаты с 1 по 10, А, Б; этаж 5, помещение I - комнаты с 1 по 10, А, Б), кад. номер 77:02:0021005:3037, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д.14, строен.3;
Состав объекта оценки	Нежилое помещение, площадью 10267,7 кв.м, (перечень помещений: мансарда, помещение I - комнаты 1,2; помещение II - комнаты 1,2; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5, А, Б, В; помещение II - комнаты с 1 по 12, 12а, 13; этаж 1, помещение I - комнаты с 4 по 26, с 28 по 33, 33а, 34, 35, 35а, 35б, 35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, с 36 по 43, 43а, 44, 44а, 44б, 44в, 44г, 44д, 45, 45а, 45б, 45в, 45г, 45д, 45е, 45ж, 45з, с 46 по 49, А, Б, в, В; помещение II - комната 1; помещение III - комната 1; помещение IV - комната 1; помещение V - комната 1; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 21, А, Б, В; помещение II - комнаты с 1 по 10; этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 8, А, Б; этаж 4, помещение I - комнаты с 1 по 10, А, Б; этаж 5, помещение I - комнаты с 1 по 10, А, Б), кад. номер 77:02:0021005:3037, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д.14, строен.3;
Права, учитываемые при оценке объекта оценки,	Право собственности
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Обременение в силу закона: Решением Арбитражного суда города Москвы от 28.04.2017 по делу №А40-55732/17-187-70 «Б» Открытое акционерное общество «Останкинский молочный комбинат» (ИНН 7715087436; ОГРН 1027739359977) признано несостоятельным (банкротом) по упрощенной процедуре ликвидации должника. Оцениваемое имущество является предметом залога/ипотеки у Банка «Возрождение» (ПАО).
Вид права на объект оценки	Право собственности
Субъект права	Открытое акционерное общество «Останкинский молочный комбинат» (ОАО Останкинский молочный комбинат»), (ИНН 7715087436; ОГРН 1027739359977, дата присвоения 11.10.2002), Адрес (место нахождения): 127254, г. Москва, ул. Руставели, д. 14;
Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Согласно ст.139 п.1 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства. Согласно п.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», итоговая величина рыночной объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей

	<p>совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Результаты оценки не корректно использовать в иных целях, чем это предусмотрено заданием на оценку.</p>
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	28.12.2017.
Дата проведения осмотра	26.07.2017., 15.12.2017.
Сроки проведения оценки (дата проведения оценки)	01.09.2017.-23.03.2018.
Дата составления отчета	23.03.2018 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась Дополнительные допущения и ограничения изложены в п. 1.5
Суждение оценщика о возможных границах интервала рыночной стоимости объекта оценки	Итоговый результат рыночной стоимости объектов оценки, определялся без возможных границ интервала
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке №22-2ЮЦ/17 от 01.09.2017.

1.3. Сведения о Заказчике

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

1.4. Сведения об Оценщике

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Лига»
Реквизиты юридического лица:	ИНН / КПП: 7719663497 / 771801001; ОГРН: 1077764441556 (19.12.2011)
Адрес (местонахождение) исполнителя:	107076, г. Москва, ул. Стромынка, д.19, корп.2 (юридический) 105062, г. Москва, Фурманский пер., д.13, стр.5 (почтовый). тел.: (499) 764-95-67; e-mail: info@b-liga.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована на период с 01.01.2018 по 31.12.2018. Договор страхования между ООО «Бизнес-Лига», и Обществом с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО») № 77700 ОО-000398/17 от 29.12.2017, страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	
ФИО оценщика исполнителя, работающего на основании трудового договора	Глазырин Александр Васильевич

Почтовый адрес	105062, г. Москва, Фурманский пер., д.13, стр.5
Местонахождение Оценщика	105062, г. Москва, Фурманский пер., д.13, стр.5
Адрес электронной почты	info@b-liga.ru
Контактный телефон	7 (499) 764 9567
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член саморегулируемой организации оценщиков РОО, включен в реестр членов РОО 22.08.2007г., регистрационный №000707.
Номер и дата документа подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №541461 от 25.11.03
Сведения о страховании профессиональной ответственности	Профессиональная ответственность застрахована договором (страховым полисом) обязательного страхования ответственности оценщика №433-121121/17/0321R/776/00001/7-000707 от 07.04.2017 г. СПАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование». Период страхования с 01.07.2017. по 31.12.2018.
Стаж работы в оценочной деятельности	Свыше 15 лет (с 2001 г.)
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались	
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	
<p>Подписавший настоящий отчет оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, на основании ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», настоящим удостоверяют, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; ▪ В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; ▪ Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, либо такого юридического лица, которое является кредитором или страховщиком оценщика; ▪ Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки; ▪ Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки; ▪ Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации; ▪ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. 	

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

Общие:

- Анализ излагаемых в настоящем отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оказание услуг по оценке не включают в себя услуги по аудиту, консультированию или налогообложению;
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объектов оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов, или ответственность за последствия в случае их обнаружения;
- Предполагается, что предоставленные заказчиком сведения об имущественных правах на оцениваемые объекты являются достоверными, а сами права - законными. Оценщик не берет на себя ответственности за правовые аспекты, включая какие-либо права требования третьих лиц или обременения на объекты оценки, не выявленные оценщиком;
- Оценщик полагался на добросовестность заказчика в предоставлении ему исходной информации (юридической, финансовой, технической). При этом, несмотря на то, что оценщик в ходе проведения оценки анализирует полученную им исходную информацию, он не может разделить с заказчиком ответственность за её полноту и достоверность;
- Оценщик не несет ответственности за информацию, предоставленную ему третьими лицами. Сведения, полученные в отношении объекта оценки от третьих лиц, отраженные в настоящем отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность используемой информации, поэтому для таких сведений в отчете обязательно указываются источники информации.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных условий, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по стоимости, указанной в настоящем отчете.
- Содержащиеся в отчете об оценке мнения и заключения оценщика действительны строго в пределах указанных оценщиком допущений и ограничительных условий.
- Результаты оценки не корректно использовать в иных целях, чем это предусмотрено заданием на оценку.

Дополнительные:

- Анализ юридической чистоты возникновения прав на оцениваемое имущество не проводился, поскольку это не вменяется в обязанности оценщика и не оговорено отдельно в задании на оценку.
- В отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом только тех обстоятельств, которые были выявлены в процессе осмотра, если в задании на оценку

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

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

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Законы и нормативные акты

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

Стандарты оценки

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

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

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

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

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

Обоснование используемых стандартов оценки

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

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В качестве объекта оценки рассматривается недвижимое имущество, принадлежащее **ОАО Останкинский молочный комбинат**», (ИНН 7715087436; ОГРН 1027739359977, дата присвоения 11.10.2002, адрес (место нахождения): 127254, г. Москва, ул. Руставели, д. 14), расположенное по адресу: 127254, г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр. 3, в составе.

Табл. 2.1

Номер по порядку	Наименование объекта	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение, площадью 10267,7 кв.м, (перечень помещений: мансарда, помещение I - комнаты 1,2; помещение II- комнаты 1,2; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5, А, Б, В; помещение II - комнаты с 1 по 12, 12а, 13; этаж 1, помещение I - комнаты с 4 по 26, с 28 по 33, 33а, 34, 35, 35а, 35б,35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, с 36 по 43,43а, 44,44а, 44б, 44в, 44г, 44д, 45,45а, 45б,45в, 45г, 45д, 45е, 45ж, 45з, с 46 по 49, А Б, в, В; помещение II - комната 1; помещение III - комната 1; помещение IV - комната 1; помещение V - комната 1; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 21, А, Б, В; помещение II - комнаты с 1 по 10; этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 8, А Б; этаж 4, помещение I - комнаты с 1 по 10, А Б; этаж 5, помещение I - комнаты с 1 по 10, А Б), кад. номер 77:02:0021005:3037, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д.14, строен.3;	1017	224 121 624	444 803 438,01

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

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

- Инвентаризационная ведомость основных средств № 1 от 28.08.2017.
- Договор ипотеки №002-055-К-2014-3-2 от 09.02.2015;
- Технический паспорт на здание по состоянию на 12.11.2014.;
- Данные публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>;
- Данные осмотра;

2.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

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

Табл. 2.2

Правоподтверждающая и правоустанавливающая документация (копии)
<ul style="list-style-type: none"> – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.07.2017 № 77-/100/381/2017-3382; – Договор ипотеки от 09.02.2015 №002-055-К-2014-3-2; – Кредитный договор от 17.10.2014 №002-055-К-2014; – Дополнительное соглашение от 27.11.2014 к Кредитному договору от 17.10.2014 №002-055-К-2014; – Дополнительное соглашение от 22.12.2014 к Кредитному договору от 17.10.2014 №002-055-К-2014; – Договор аренды земельного участка (долгосрочный) №М-02-008650 от 17.04.1997 с Приложениями №1 и №2 к нему – копия на 11 листах; – Дополнительное соглашение от 18.09.2002 к Договору аренды земельного участка от 17.04.1997 №М-02-008650 – копия на 4 листах; – Дополнительное соглашение от 18.05.2003 к Договору аренды земельного участка от 17.04.1997 №М-02-008650 – копия на 5 листах; – Дополнительное соглашение от 13.04.2004 к Договору аренды земельного участка от 17.04.1997 №М-02-008650 – копия на 4 листах; – Дополнительное соглашение от 28.10.2005 к Договору аренды земельного участка от 17.04.1997 №М-02-008650 – копия на 6 листах; – Дополнительное соглашение от 30.10.2005 к Договору аренды земельного участка от 17.04.1997 №М-02-008650 – копия на 6 листах; – Дополнительное соглашение от 04.07.2006 к Договору аренды земельного участка от 17.04.1997 №М-02-008650 – копия на 6 листах; – Дополнительное соглашение от 16.11.2007 к Договору аренды земельного участка от 17.04.1997 №М-02-008650 – копия на 3 листах; – Дополнительное соглашение от 18.02.2016 к Договору аренды земельного участка от 17.04.1997 №М-02-008650 – копия на 3 листах;
Техническая документация (копии)
<ul style="list-style-type: none"> – Технический паспорт на здание по состоянию на 12.11.2014.;
Бухгалтерская документация (копии)
<ul style="list-style-type: none"> – Инвентаризационная ведомость основных средств № 1 от 28.08.2017.
Рыночная информация
<p>Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета</p>

Источник информации: документация, предоставленная Заказчиком

Копии перечисленных документов приводятся в Приложении к настоящему Отчету.

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

- Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

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

Описание объекта Нежилое помещение, площадью 10267,7 кв.м, кад. номер 77:02:0021005:3037, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д.14, строен.3;

Табл. 2.3

Описание объекта оценки

Юридическое и экономическое описание объекта	
Наименование объекта	Нежилое помещение, площадью 10267,7 кв.м, (перечень помещений: мансарда, помещение I - комнаты 1,2; помещение II- комнаты 1,2; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5, А, Б, В; помещение II - комнаты с 1 по 12, 12а, 13; этаж 1, помещение I - комнаты с 4 по 26, с 28 по 33, 33а, 34, 35, 35а, 35б,35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, с 36 по 43,43а, 44,44а, 44б, 44в, 44г, 44д, 45,45а, 45б,45в, 45г, 45д, 45е, 45ж, 45з, с 46 по 49, А Б, в, В; помещение II - комната 1; помещение III - комната 1; помещение IV - комната 1; помещение V - комната 1; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 21, А, Б, В; помещение II - комнаты с 1 по 10; этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 8, А Б; этаж 4, помещение I - комнаты с 1 по 10, А Б; этаж 5, помещение I - комнаты с 1 по 10, А Б), кад. номер 77:02:0021005:3037, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д.14, строен.3;
Адрес	г. Москва, ул. Руставели, д.14, строен.3;
Кадастровый (условный) номер	77:02:0021005:3037
Форма собственности	Частная
Правоустанавливающие/правотверждающие документы	<ul style="list-style-type: none"> – Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.07.2017 № 77-/100/381/2017-3382; – Договор ипотеки от 09.02.2015 №002-055-К-2014-3-2; – Кредитный договор от 17.10.2014 №002-055-К-2014; – Дополнительное соглашение от 27.11.2014 к Кредитному договору от 17.10.2014 №002-055-К-2014; – Дополнительное соглашение от 22.12.2014 к Кредитному договору от 17.10.2014 №002-055-К-2014;
Субъект права	ОАО «Останкинский молочный комбинат», (ИНН 7715087436; ОГРН 1027739359977, дата присвоения 11.10.2002, адрес (место нахождения): 127254, г. Москва, ул. Руставели, д. 14;
Наличие обременений	Ипотека
Балансовая стоимость, руб.	224 121 624
Кадастровая стоимость	444 803 438,01
Строительно-техническое описание здания, в котором находится объект оценки	
Группа капитальности здания, в котором находятся оцениваемые помещения	I
Класс конструктивной системы	КС-4
Класс здания ²	С

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

Год постройки	1963;
Этажность	5/подвал
Общая площадь здания, кв.м	10351,4
Строительный объем здания, куб.м ³	49094
Площадь застройки, кв.м	2079
Высота потолков, м	2,2-10,5 м
Текущее использование	Основные и вспомогательные помещения складского здания
Фундамент	ж/б сборные
Стены	ж/б панели
Перекрытия/покрытия	ж/б сборные, ж/б монолит
Кровля	рулонная
Полы	Цементные, керамическая плитка, линолеум
Проемы	Металлические, деревянные
Класс отделки	простая
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, вентиляция, охранно-пожарная сигнализация,
Расположение объекта оценки в границах земельного участка	
Строительно-техническое описание объекта оценки -помещений,	
Этажность	5/подвал
Общая площадь помещений, кв.м	10267,7
Высота потолков, м	2,2-10,5
Текущее использование	Основные и вспомогательные помещения складского здания
Полы	Цементные, керамическая плитка, линолеум
Проемы	Металлические, деревянные
Класс отделки	простая
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, вентиляция, охранно-пожарная сигнализация,

Источник информации: документация предоставленная Заказчиком, данные осмотра

Объект оценки не является объектом культурного наследия (памятником архитектуры и градостроительства, объектами археологического наследия народов России, памятниками истории и культуры).⁴

³ Согласно техническому паспорту здания

⁴ Источник информации: Технический паспорт здания.

2.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

2.4.1. Расчет физического износа объекта оценки

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

Физический износ представляет собой нормальный эксплуатационный износ объекта недвижимости. Он является результатом прошлых периодов функционирования, открытости природным воздействиям или влиянию технологической среды предприятия, обусловлен внутренними дефектами, вызванными вибрацией и технологической нагрузкой, длительными простоями, авариями и катастрофами. При этом надо заметить, что в результате физического износа могут не только ухудшаться технические характеристики объекта, но и увеличиваться вероятность возникновения поломок и аварий, что может привести к уменьшению остаточного срока службы всего объекта или некоторых его конструктивных элементов.

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

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

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

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

где:

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

Расчет величины физического износа производится в следующей последовательности:

- На первом этапе по данным соответствующего сборника УПСС определялся удельный вес основных конструктивных элементов здания в общей стоимости объекта;
- Далее по результатам визуального осмотра Объектов оценки Оценщик экспертно определил техническое состояние каждого из выделенных конструктивных элементов. Для отдельных сооружений, конструктивные элементы которых

в соответствии со сборниками УПСС не выделены, физический износ назначался Оценщиком на весь объект;

- Физический износ объекта был определен как сумма произведений удельного веса каждого конструктивного элемента на величину физического износа данного элемента.

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

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

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

Табл. 2.4

Характеристика технического состояния в зависимости от физического износа

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

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

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

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

где

I – Физический износ, %;

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

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

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

Табл. 2.5

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

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

Определение величины физического износа осуществлялось по данным Технического паспорта здания от 24.12.2012. в размере 40%.

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

Источник информации: расчеты проведенные Оценщиком

2.4.2. Определение функционального износа

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

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

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

2.4.3. Определение экономического износа оцениваемого имущества

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

Для оценки внешнего устаревания могут применяться следующие методы:

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

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

2.4.4. Определение накопленного износа объекта оценки

Накопленный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

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

где:

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

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

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

Результаты расчета представлены ниже.

Табл. 2.6

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и экономического устареваний

Наименование объекта оценки	Физический износ	Функциональный износ	Экономический износ	Накопленный износ
Нежилое помещение, площадью 10267,7 кв.м, (перечень помещений: мансарда, помещение I - комнаты 1,2; помещение II - комнаты 1,2; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5, А, Б, В; помещение II - комнаты с 1 по 12, 12а, 13; этаж 1, помещение I - комнаты с 4 по 26, с 28 по 33, 33а, 34, 35, 35а, 35б,35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, с 36 по 43,43а, 44,44а, 44б, 44в, 44г, 44д, 45,45а, 45б,45в, 45г, 45д, 45е, 45ж, 45з, с 46 по 49, А Б, в, В; помещение II - комната 1; помещение III - комната 1; помещение IV - комната 1; помещение V - комната 1; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 21, А, Б, В; помещение II - комнаты с 1 по 10; этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 8, А Б; этаж 4, помещение I - комнаты с 1 по 10, А Б; этаж 5, помещение I - комнаты с 1 по 10, А Б), кад. номер 77:02:0021005:3037, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д.14, строен.3	40	0%	0%	40%

Источник информации: расчеты Оценщика

Фотографии объекта оценки



Фото 1. Общий вид



Фото 2. Общий вид



Фото 3. Состояние внутренних помещений



Фото 4. Состояние внутренних помещений



Фото 5. Состояние внутренних помещений



Фото 6. Состояние внутренних помещений

**Фото 7. Состояние внутренних помещений****Фото 8. Состояние внутренних помещений****Фото 9. Состояние внутренних помещений****Фото 10. Состояние внутренних помещений**

2.4.5. Краткая справка о предприятии-должнике

Останкинский молочный комбинат был основан в 1955 году. В настоящее время завод является одним из самых крупных и известных компаний в молочной промышленности в Москве и России с мощностью переработки более 1,1 тыс. тонн молока в сутки и объемом выпуска – около 200 тыс. тонн молочной продукции в год (6-е место в России на 2013 год).⁵

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

⁵ Источник информации: «Рынок переработки молока в России», журнал «Perfect Agriculture», http://www.perfectagro.ru/pdf/mol_giv_vo/mol_giv_18.html;

2.5. Анализ местоположения объекта оценки

В современном городе место расположения объекта недвижимости играет важнейшую роль. Для торговой недвижимости важно располагаться в части населенного пункта, где имеется высокий пешеходный и транспортный трафик, хорошие подъездные пути, центры деловой активности. Для производственно-складской недвижимости, безусловно, важно располагаться в части города, где имеются хорошие подъездные пути, современные коммуникации.

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Руставели, д.14, строен.3.

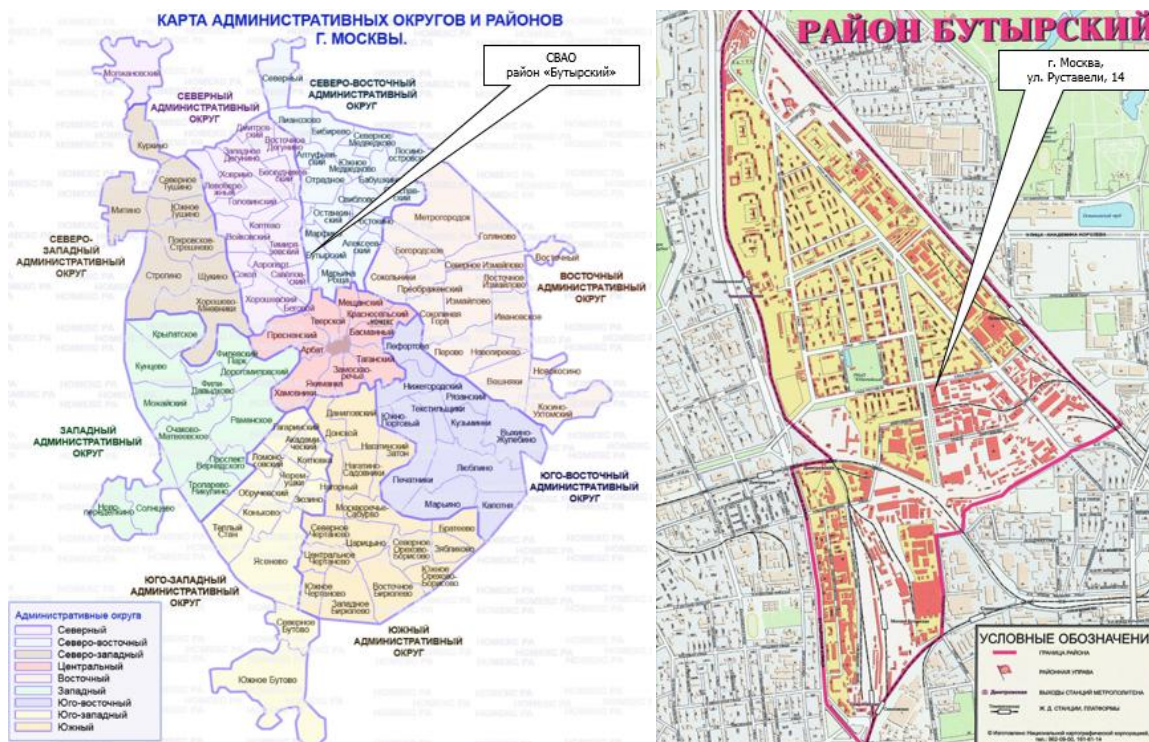


Рис. 2.5.1. Месторасположение объекта оценки на карте.

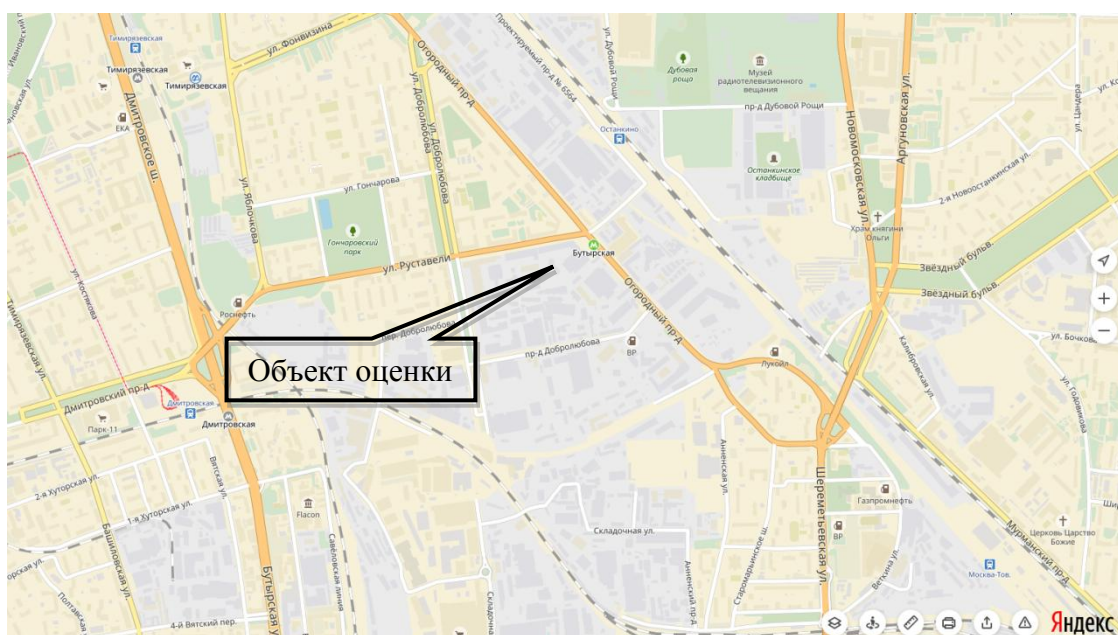


Рис. 2.5.2. Локальное расположение объекта оценки

Краткая характеристика месторасположения объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

«Останкинский пивоваренный завод».

Анализ локального расположения объекта оценки

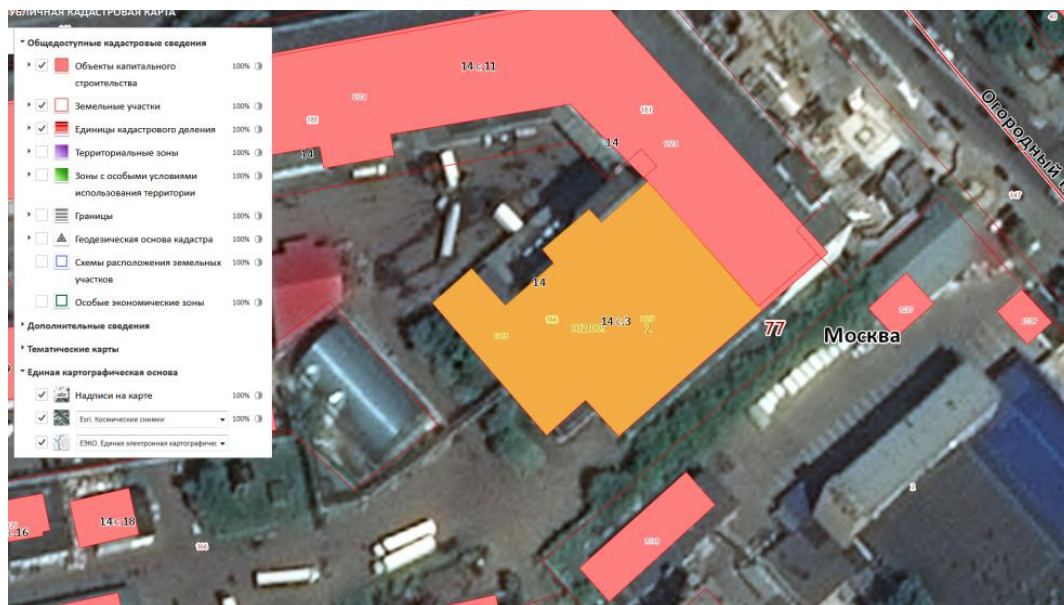


Рис. 2.5.3. Месторасположение объекта оценки публичной кадастровой карте.

Подлежащее оценке недвижимое имущество расположено в районе пересечения улиц Руставели и Добролюбова. Подъезд к объекту оценки может осуществляться как личным, так и общественным транспортом. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена примерно в одноминутной пешей доступности от объекта оценки (остановка «Улица Добролюбова» автобусных маршрутов №12, №126 и №239).⁶ В пятиминутной пешей доступности расположена станция метрополитена «Бутырская». Интенсивность транспортных и пешеходных потоков в месте расположения объекта оценки характеризуется как средняя.

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

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

С целью закрепления территорий с хорошим потенциалом экономического развития правительством Москвы были приняты постановления №836-ПП от 24.10.2006 «О территориях промышленных зон города Москвы» (1-я очередь) и №247-ПП от 01.04.2008 «О территориях промышленных зон города Москвы (вторая очередь)». Основным смыслом данных документов состоит в том, что если производственная зона не входит в перечень территорий промышленных зон города, то ее могут реорганизовать с учетом преобладающего ресурса, как для производственного, делового или жилищного строительства, так и для рекреации,

⁶ Источник информации: <http://wikiroutes.info/>

восстановления природного комплекса. В границах утвержденных территорий промышленных зон города предусматриваются мероприятия по реновации, развитию и их застройке, исходя из задач развития промышленности города Москвы в перспективном периоде. Документы формируют территории 209-и промышленных зон в Москве, которые занимают порядка 18,8 тыс. га, что составляет более 17% территории «старой» Москвы. На данный момент власти Москвы определили 47 территорий в границах 20 промышленных зон для комплексного их развития. Их площадь превышает 500 га. Почти 50% этих земель отведено под промышленную застройку, 25% – под жилую и 25% – под общественно-деловую.⁷

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

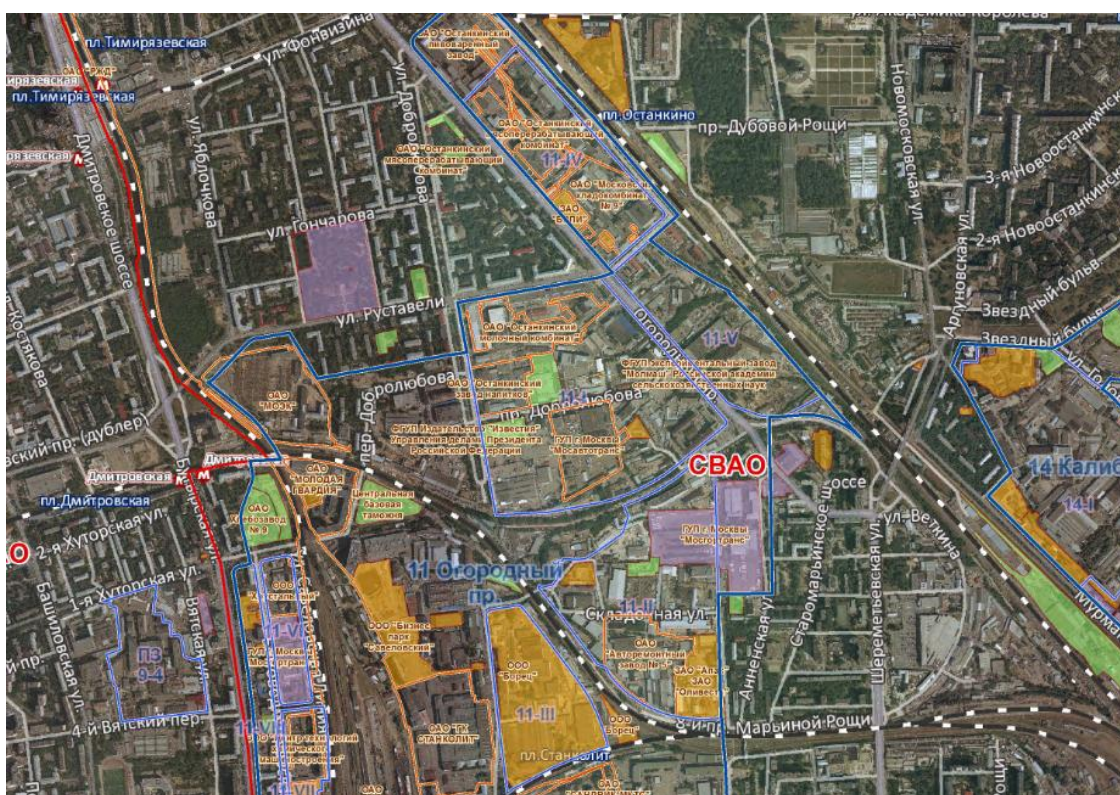


Рис. 2.5.4. Расположение промышленных зон вблизи объекта оценки⁸

Общие выводы по результатам анализа месторасположения объекта оценки:

- Согласно градостроительному зонированию оцениваемые объекты недвижимости расположены в промышленной зоне 11-I, находящейся в границах производственной территории №11 «Огородный проезд» СВАО. Территория данной производственной

⁷ Производственные зоны – границы зон преимущественного размещения производственных объектов, а также объектов инженерной и транспортной инфраструктур, обеспечивающих их функционирование.

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

⁸ <http://mgc.mos.ru/upload/iblock/534/vopros-1-graficheskie-materialy-3.pdf>

зоны застроена преимущественно объектами промышленных предприятий. Основной магистралью, по которой осуществляется транспортная связь с центром города и областью, является улица Руставели;

- Месторасположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью и средней пешеходной проходимостью. Ближайшие остановка общественного транспорта: «Улица Добролюбова» – 1 мин./пешком Ближайшие станции метрополитена: «Бутырская» – 5 мин./пешком;
- Особенности локального расположения объектов капитального строительства могут потребовать установление частного сервитута на использование земельного участка для обеспечения транспортной доступности.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Объект оценки представляет собой нежилые помещения производственно-складского назначения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вывод: **объект оценки** - Нежилое помещение, площадью 10267,7 кв.м, кад. номер 77:02:0021005:3037, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д.14, строен.3, относится к сегменту производственно-складской недвижимости класса С.

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

Картина экономики

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях - металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3кв17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв17.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре-ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4кв17. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

Курс рубля в ноябре-декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выражено проявившихся в январе-апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май-декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произошедшее снижение

зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4-1,8 процента. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

Табл. 3.1

Таблица 1. Показатели производственной активности

	11м17	ноя.17	окт.17	3кв17	сен.17	2кв17	1кв17	2016
Промышленное производство								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	-3,6	0,0	1,4	0,9	3,8	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-1,6	-0,3	-	-0,1	-	-	-
Добыча полезных ископаемых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	-1,0	-0,1	2,3	-0,1	4,8	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	0,0	-	-1,9	-	-	-
Обрабатывающие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-4,7	0,1	0,4	1,1	3,2	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-2,3	0,3	-	-0,9	-	-	-
Обеспечение эл/энергией, газом и паром								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-6,4	-2,1	0,2	-0,1	3,6	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,9	-1,6	-	-0,8	-	-	-
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,7	-5,7	-1,0	-3,7	-3,6	1,0	-5,1	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-4,9	3,7	-	-0,6	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

По материалам <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a/180115.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a>

3.3. Социально-экономическое положение региона

Основные показатели социально-экономического развития города Москвы.⁹

Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы, в январе-сентябре 2017 года

Табл. 3.2

	В фактических ценах	Январь-сентябрь 2017 г. в % к январю-сентябрю 2016 г., в сопоставимой оценке	Сентябрь 2017 г. в % к сентябрю 2016 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-сентябрь 2016 г. в % к январю-сентябрю 2015 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного производства, %	x	99,4 ¹⁾	107,3 ¹⁾	94,8 ¹⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	486024,7	100,8	88,9	107,0
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.	1408,7	79,9	86,7	73,4
Оборот розничной торговли, млн. руб.	3252149,8	101,2	105,2	91,3

⁹ Источник информации: Официальный сайт Мосгорстата, http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/

	В фактических ценах	Январь-сентябрь 2017 г. в % к январю-сентябрю 2016 г., в сопоставимой оценке	Сентябрь 2017 г. в % к сентябрю 2016 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-сентябрь 2016 г. в % к январю-сентябрю 2015 г., в сопоставимой оценке
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн	17,2	100,5	100,0	93,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника за январь-август, руб.	77030,3	105,8 ²⁾	103,1 ³⁾	108,7 ⁴⁾
Реальная заработная плата одного работника за январь-август, %	x	100,6 ⁵⁾	99,1 ⁶⁾	100,3 ⁷⁾
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	x	105,1	103,9	108,3
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец сентября), руб.	4540,89	102,0 ⁸⁾	102,0 ⁸⁾	104,1 ⁹⁾
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец сентября), тыс. человек	27,7	71,8 ¹⁰⁾	71,8 ¹⁰⁾	107,1 ¹¹⁾

- ¹⁾ Индекс промышленного производства исчислен по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении) в соответствии с ОКВЭД2 и ОКПД2.
- ²⁾ Январь-август 2017 г. в % к январю-августу 2016 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.
- ³⁾ Август 2017 г. в % к августу 2016 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.
- ⁴⁾ Январь-август 2016 г. в % к январю-августу 2015 г. Темп роста номинальной начисленной заработной платы.
- ⁵⁾ Январь-август 2017 г. в % к январю-августу 2016 г. в сопоставимой оценке.
- ⁶⁾ Август 2017 г. в % к августу 2016 г. в сопоставимой оценке.
- ⁷⁾ Январь-август 2016 г. в % к январю-августу 2015 г. в сопоставимой оценке.
- ⁸⁾ Сентябрь 2017 г. в % к декабрю 2016 г. в фактических ценах.
- ⁹⁾ Сентябрь 2016 г. в % к декабрю 2015 г. в фактических ценах.
- ¹⁰⁾ Сентябрь 2017 г. в % к сентябрю 2016 г.
- ¹¹⁾ Сентябрь 2016 г. в % к сентябрю 2015 г.

Демографическая ситуация

Численность постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2017 г., по оценке, составила 12380,7 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-сентябре 2017 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся составило 100,8 тыс. человек (на 7,8% меньше, чем в январе-сентябре 2016 г.), число умерших - 88,7 тыс. человек (на 2,5% меньше).

За январь-сентябрь 2017 г. браков зарегистрировано 71542, или на 4,6% больше, чем за январь-сентябрь 2016 г., разводов - 33039, на 3,4% больше.

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов МВД России по г. Москве документов статистического учета прибытия и выбытия, в январе-августе 2017 г. в Москву прибыло 197,2 тыс. человек, выбыло - 139,6 тыс. человек, миграционный прирост составил 57,6 тыс. человек.

Динамика числа хозяйствующих субъектов

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве по состоянию на 1 октября 2017 г. насчитывалось 1303

тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, организации, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 284 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы в сфере оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (32,3% от общего числа предпринимателей), в профессиональной, научной и технической деятельности (12,1%), операциях с недвижимым имуществом (10,7%), транспортировке и хранении (9,7%), деятельности в области информации и связи (6,7%), обрабатывающих производствах (4,6%).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 октября 2017 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (42,0%), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (11,3%), строительства (10,1%), обрабатывающих производств (5,5%), осуществляющие операции с недвижимым имуществом (5,0%).

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

Финансовые результаты работы предприятий и организаций

За январь-август 2017 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 1630,7 млрд. рублей прибыли (за январь-август 2016 г. по сопоставимому кругу предприятий - 1922,3 млрд. рублей прибыли), что составило 84,8% от прибыли за соответствующий период 2016 г.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-август 2017 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам 170,1 млрд. рублей убытка (в январе-августе 2016 г. - 131,6 млрд. рублей прибыли), в строительстве - 29,1 млрд. рублей прибыли (в январе-августе 2016 г. - 24,7 млрд. рублей прибыли), в оптовой и розничной торговле, включая ремонт автотранспортных средств, мотоциклов - 430,4 млрд. рублей прибыли (в январе-августе 2016 г. - 596,2 млрд. рублей прибыли).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-август 2017 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. увеличилась на 2,5 процентных пункта и составила 28,9%. Сумма их убытка на 1 сентября 2017 г. составила 339,8 млрд. рублей, на 1 сентября 2016 г. убыток составлял 282,7 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 33,3 млрд. рублей (на 1 сентября 2016 г. - 47,9 млрд. рублей), в строительстве - 22,3 млрд. рублей (на 1 сентября 2016 г. - 23 млрд. рублей), в торговле - 89 млрд. рублей (на 1 сентября 2016 г. - 71,4 млрд. рублей).

Кредиторская задолженность предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) на 1 сентября 2017 г. составила 15980,1 млрд. рублей, из которых 7,3% или 1161,7 млрд. рублей приходилось на просроченные долги. На 1 сентября 2016 г. кредиторская задолженность составляла 15494,7 млрд. рублей, в том числе просроченная - 994,2 млрд. рублей (6,4%). На 1 сентября 2017 г. доля просроченной кредиторской задолженности в обрабатывающих

производства составила 12,6% (на 1 сентября 2016 г. - 10,9%), в строительстве - 2,4% (на 1 сентября 2016 г. - 1%), в торговле - 7% (на 1 сентября 2016 г. - 6,8%).

Дебиторская задолженность на 1 сентября 2017 г. сложилась в сумме 13766,2 млрд. рублей, из нее 6,3% или 865,3 млрд. рублей - просроченные долги. На 1 сентября 2016 г. дебиторская задолженность составляла 14675,4 млрд. рублей, в том числе просроченная - 784,1 млрд. рублей (5,3%). На 1 сентября 2017 г. доля просроченной дебиторской задолженности по обрабатывающим производствам составила 3,8% (на 1 сентября 2016 г. - 2,3%), в строительстве - 2,6% (на 1 сентября 2016 г. - 1,6%), в торговле - 8,4% (на 1 сентября 2016 г. - 8%).

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 сентября 2017 г. составила 19773,4 млрд. рублей, что на 1,9% больше задолженности на 1 сентября 2016 года.

Промышленное производство

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

Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2017 г. по сравнению с январем-сентябрем 2016 г. составил 99,4%, в том числе по обрабатывающим производствам - 99,9%, по обеспечению электроэнергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - 97,9%, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 96,7%.

В январе-сентябре 2017 г. рост производства достигнут на предприятиях по производству прочих транспортных средств и оборудования на 47,3%, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях - на 44,8%, электрического оборудования - на 29,2%, мебели - на 26,5%, резиновых и пластмассовых изделий - на 25,5%, текстильных изделий - на 18,2%, бумаги и бумажных изделий - на 17,9%, химических веществ и химических продуктов - на 11,5%, прочей неметаллической минеральной продукции - на 7,6%, напитков - на 5,4%, кожи и изделий из кожи - на 3,1%, пищевых продуктов - на 2,3%, по производству прочих готовых изделий - на 1,7%.

Объем промышленного производства был снижен на предприятиях следующих видов деятельности: производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (на 49,7%), производство кокса и нефтепродуктов (на 28,5%), металлургическое производство (на 25,9%), производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (на 24,8%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (на 14,3%), производство одежды (на 10,2%), деятельность полиграфическая и копирование носителей информации (на 9,3%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (на 9,2%), обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения (на 4,3%), водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (на 3,3%), ремонт и монтаж машин и оборудования (на 2,1%), обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (на 2,1%).

За девять месяцев 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года на предприятиях г. Москвы, осуществляющих производство пищевых продуктов, был увеличен выпуск колбасных изделий, включая колбасные изделия для детского питания, мясных (мясосодержащих) охлажденных и замороженных полуфабрикатов, мясных (мясосодержащих), включая для детского питания, консервов, переработанной и консервированной рыбы, молока, кроме сырого, сливочного масла, сыра, продуктов сырных и творога, кисломолочных продуктов, кондитерских изделий.

За этот же период произошло снижение объемов производства хлеба и хлебобулочных изделий недлительного хранения, крупы.

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

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

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

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

Предприятиями г.Москвы в январе-сентябре 2017 г. выработано 33,9 млрд. кВт.ч электроэнергии (96,3% к январю-сентябрю 2016 г.), 41,6 млн. Гкал пара и горячей воды (104,2%).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2017 г. составил 486,0 млрд. рублей, или 100,8% к уровню января-сентября 2016 года.

На территории г. Москвы в январе-сентябре 2017 г. введены в действие жилые дома общей площадью 1408,7 тыс. кв. метров, что на 20,1% меньше, чем в январе-сентябре 2016 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-сентябре 2017 г. введены в эксплуатацию дошкольные образовательные организации на 770 мест, общеобразовательные организации на 6778 ученических мест, амбулаторно-поликлинические организации на 100 посещений в смену.

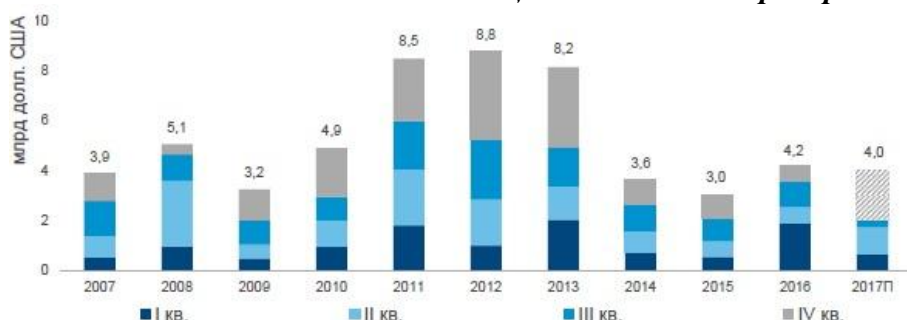
3.4. Обзор рынка инвестиций в коммерческую недвижимость России

По итогам первых девяти месяцев 2017 года общий объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость достиг \$2,05 млрд, что на 35% ниже показателя января – сентября 2016 года, рассказывают эксперты Colliers International. Однако стоит отметить рост объема сделок с объектами, приобретаемыми с целью получения дохода. Если за первые три квартала 2016 года на их долю пришлось всего 35% от общего объема, или \$1,23 млрд, то по итогам трех кварталов текущего года доля инвестиционных сделок достигла 85%, или \$1,74 млрд.

В III квартале 2017 года общий объем инвестиций составил \$330 млн, что значительно уступает итогам аналогичного периода прошлого года, когда суммарный объем инвестиций был равен \$1,03 млрд. Снижение обусловлено низкой активностью инвесторов в третьем квартале и соответственно низким количеством крупных закрытых сделок по сравнению с III кварталом прошлого года.

В 2017 году рынок инвестиций коммерческой недвижимости характеризуется возросшим числом классических инвестиционных сделок.

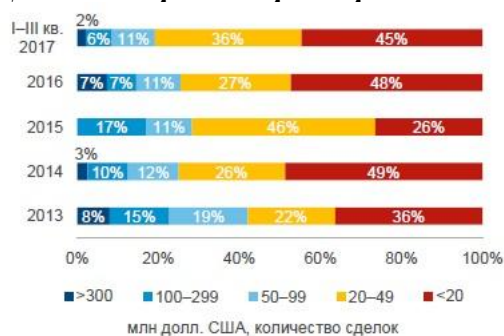
Количество классических инвестиционных сделок в распределении по кварталам



Доля иностранных инвесторов в общем объеме транзакций остается самой высокой с 2014 года – 23%, или \$478 млн, что является позитивным сигналом для рынка в целом, несмотря на уход с рынка некоторых европейских инвесторов в последние два года.

Средний размер сделки за первые девять месяцев 2017 года составил \$44,6 млн.

Динамика среднего размера сделки по годам



Позитивные сигналы в экономике, в частности, снижение ставки рефинансирования приведут к удешевлению банковского финансирования, которое отразится на ставках капитализации, прогнозируют в Colliers International.

Ставки капитализации остаются стабильными, однако обладают потенциалом для снижения.

Динамика ставок капитализации по сегментам



Распределение инвестиций в российскую коммерческую недвижимость

За первые три квартала 2017 года торговый сегмент заметно увеличил свою долю в общем объеме транзакций – с 10% в 2016 до 40% в I–III кварталах 2017.

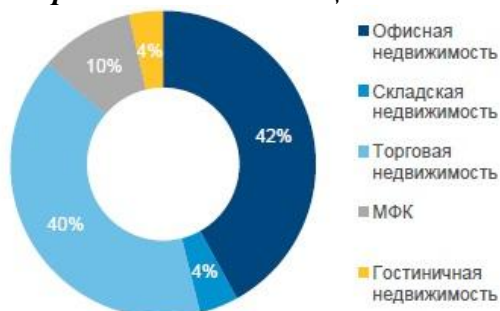
В абсолютных числах сумма привлеченных инвестиций увеличилась в два раза, до \$825 млн, что стало наибольшим показателем для торгового сегмента с 2013 года.

Среди сделок III квартала 2017 года можно отметить приобретение ТЦ «Карнавал» Сбербанком, а также ТЦ «Город» в Московской области краудфандинговой компанией АКТИВО. В настоящий момент ведутся переговоры о покупке портфеля торговой недвижимости компании Immofinanz, а также ТК «Невский Центр» в Санкт-Петербурге.

Доля офисного сегмента, напротив, скорректировалась в меньшую сторону. Однако стоит заметить, что прошлогодний объем был преимущественно сформирован объектами, купленными конечными пользователями. Объем таких сделок в I-III кварталах 2016 года достиг \$2,27 млрд, что составило 78% всех инвестиций в офисы. В текущем году ситуация выглядит иначе – только \$217 млн, или 34%, пришлось на офисные центры, приобретенные компаниями под собственное размещение.

Эксперты Colliers International наблюдают возросший интерес к активам торговой недвижимости на рынке.

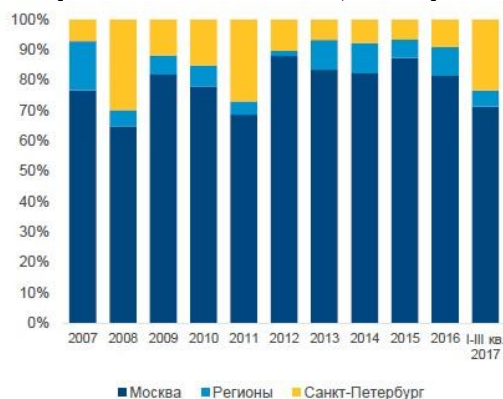
Распределение инвестиций по сегментам



В складском сегменте количество инвестиционного предложения сократилось, с чем связано и снижение активности инвесторов. Сделки по приобретению складских комплексов происходили преимущественно по схеме built-to-suit с целью обеспечения компаниями собственных нужд. Специалисты Colliers International считают, что, при появлении в экспозиции качественных складских комплексов с низким уровнем вакантности и долгосрочными договорами аренды, инвестиционная активность в секторе может быть увеличена.

Активы в Санкт-Петербурге продолжают привлекать внимание инвесторов. За январь – сентябрь 2017 года доля Петербурга в общем объеме транзакций достигла наибольшего значения за последние шесть лет – 23% (\$480 млн). Крупнейшими проданными активами в Петербурге с начала года стали ТРК «Лето» и портфель фонда Northern Horizon Capital. На Московский регион традиционно пришлась большая часть инвестиций – 72% всего объема сделок, или \$1,46 млрд. Оставшиеся 5% (\$108 млн) сформировали активы, расположенные в регионах.

Распределение инвестиций по регионам России



Тенденции и прогнозы развития инвестиционного рынка России

По оценкам Colliers International, офисный и торговый сегменты в 2017 году будут лидирующими по объему привлеченных инвестиций. Интерес для вложений представляют как отдельные активы, так и портфели проектов.

Активными игроками среди зарубежных инвесторов остаются компании и фонды, уже присутствующие на российском рынке, у которых сформирована стратегия развития в России.

В Colliers International ожидают, что к концу года будет закрыт ряд крупных сделок суммарным объемом около \$2 млрд. Таким образом, итоговый объем инвестиций в 2017 году составит порядка \$4 млрд.

Обзор подготовлен экспертами Colliers International

По материалам <https://zдание.info/2393/2467/news/11244>

3.5. Обзор рынка складской и промышленной недвижимости Московского региона.

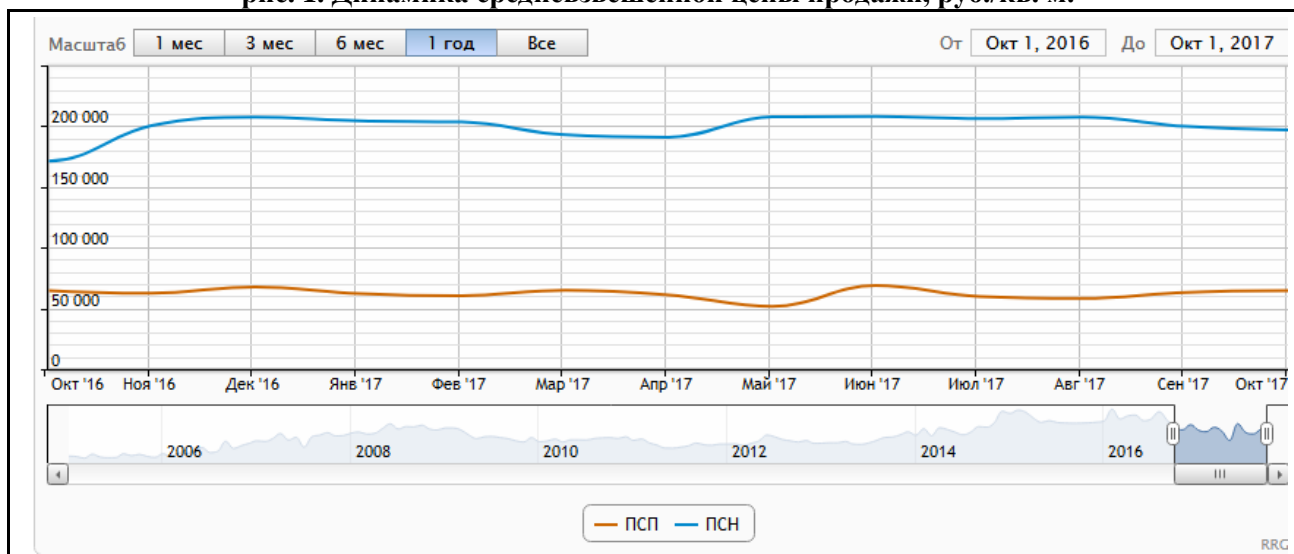
Рынок купли-продажи¹⁰

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в октябре 2017 г. выросло на 3%, а их общая площадь - на 57%. Объем предложения составил 106 объектов общей площадью 650 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений выросла на 2% и составила 64 470 руб./кв.м.

Объем предложения объектов свободного назначения в октябре 2017 г. по количеству вырос 4%, а по общей площади - на 21%, составив 183 объекта общей площадью 287 тыс.кв.м.

Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения снизилась на 1% и составила 196 793 руб./кв.м.

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



Рынок аренды¹¹

Объем предложения производственно-складских объектов в октябре 2017 г. составил 583 объекта общей площадью 601 тыс. кв.м. По сравнению с сентябрем он снизился на 8% по количеству и на 5% по общей площади.

Средняя ставка в октябре не изменилась и составила 6 542 руб./кв.м/год.

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

¹⁰ Источник информации: Консалтинговая компания RRG, <http://rrg.ru/analytic/review/sale-october-2017>.

¹¹ Источник информации: Консалтинговая компания RRG, <http://rrg.ru/analytic/review/sale-october-2017>



По материалам <https://zдание.info/2393/2421/news/10286>

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

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

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

Рынок продаж производственно-складских помещений:

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

Табл. 3.3

№	Источник информации	Краткая характеристика объекта	Адрес, район расположения	Площадь, кв. м	Цена предложения	Уд. цена, руб./кв. м
1	https://www.cian.ru/sale/commercial/151165750/	производственное помещение	Москва, район Перово, ул. 1-я Энтузиастов, 20	1 000	35 000 000	35 000
2	https://www.cian.ru/sale/commercial/161121598/	производственное помещение	Москва, район Головинский, Автомоторная ул., 1/3	1480	55 000 000	37 162
3	https://www.cian.ru/sale/commercial/153732028/	складское помещение	Москва, район Отрадное, Отрадная ул., 16	904	27 000 000	29 867
4	https://www.cian.ru/sale/commercial/158440332/	производственное помещение	Москва, район Хорошевский, 3-	600	28 000 000	46 667

			й Хорошевский проезд, 5			
5	https://www.cian.ru/sale/commercial/162319950/	складское помещение	Москва, район Басманный, Центросоюзный пер., 21А	4 000	160 000 000	40 000
6	https://www.cian.ru/sale/commercial/162159634/	производственное помещение	Москва, район Перово, Электродная ул., 8	41 054	1 599 997 542	38 973
7	https://www.cian.ru/sale/commercial/162320098/	складское помещение	Москва, район Басманный, Центросоюзный пер., 21А	6 000	240 000 000	40 000
8	https://www.cian.ru/sale/commercial/157222847/	производственное помещение	Москва, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 79АС15	2 154	64 999 104	30 176
9	https://www.cian.ru/sale/commercial/161220682/	складское помещение	Москва, район Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к1	2 108	73 780 000	35 000
10	https://www.cian.ru/sale/commercial/162209956/	складское помещение	Москва, район Марьино, Складочная ул., 15А	9 900	346 500 000	35 000
11	https://www.cian.ru/sale/commercial/160144774/	складское помещение	Москва, район Соколиная гора, Щербаковская ул., 3	700	9 999 999	14 286
12	https://www.cian.ru/sale/commercial/153447882/	производственное помещение	Москва, район Соколиная гора, ул. Ибрагимов, 31	2 260	128 000 000	56 637
13	https://www.cian.ru/sale/commercial/153447257/	складское помещение	Москва, район Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к1	1 050	36 750 000	35 000
			Минимальное значение:			14 286
			Максимальное значение:			56 637
			Среднее значение:			36 444
			Коэффициент вариации:			26,58%

Рынок аренды производственно-складских помещений:

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

Табл. 3.4

№	Источник информации	Краткая характеристика объекта	Адрес, район расположения	Площадь, кв. м.	Ставка аренды, руб./кв. м в год.
1	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-146626087	производственно-складское помещение	Вагоноремонтная ул., 10, Дмитровский, Москва	205	4980
2	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-184825605	производственно-складское помещение	Андропова пр-т, 22, Нагатино-Садовники, Москва	570	6000
3	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-184825605	производственно-	Перовское шоссе, д.21,	360	4800

	heskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-184348838	складское помещение	Нижегородский, Москва		
4	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-178769069	производственно-складское помещение	Московский пр-т, 1, Измайлово, Москва	745	6600
5	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-177485574	производственно-складское помещение	Коровинское шоссе д.35 стр.16, Западное Дегунино, Москва	272	6948
6	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-184346981	производственно-складское помещение	ул. Свободы, 35с15, Южное Тушино, Москва	301	6012
7	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-174876917	производственно-складское помещение	Егорьевский проезд 22, Текстильщики, Москва	65	7380
8	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-184872823	производственно-складское помещение	Московский пр-т, 1, Измайлово, Москва	170	4560
9	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-183463184	производственно-складское помещение	Коровинское шоссе д.35 стр.4, Западное Дегунино, Москва	590	6948
10	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-182697544	производственно-складское помещение	Октябрьский пер, Марьино Роша, Москва	15 000	7500
11	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-184977027	производственно-складское помещение	Москва, ул. 1-я Фрезерная, д. 2/1, Нижегородский, Москва	504	6804
12	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-184932322	производственно-складское помещение	ул. Грайвороновская, 20, Текстильщики, Москва	440	6540
13	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-183351170	производственно-складское помещение	Москва, Зеленоград, проезд 4922-й, д.4 стр.5, Старое Крюково, Москва	87	6852
14	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-183351745	производственно-складское помещение	Москва, Зеленоград, 4922-й проезд, 4с3, Старое Крюково, Москва	102	6852
15	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-165341343	производственно-складское помещение	Нагорный проезд, 7с1, Нагорный, Москва	218	6300
16	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-180552884	производственно-складское помещение	ул. Дубнинская, 75Ас1, Восточное Дегунино, Москва	450	5400
17	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-184830864	производственно-складское помещение	2-й Хорошевский проезд, д. 7, стр. 1А, Хорошевский, Москва	156	6564
18	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-184974069	производственно-складское помещение	ул. Речников, д.7 строение 12, Нагатинский Затон, Москва	535	4992
19	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-180356267	производственно-складское помещение	ул. Поморская д15, стр.3, Отрадное, Москва	946	7356
20	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-184429270	производственно-складское помещение	Шоссе Фрезер 17А, Нижегородский, Москва	38	6312
21	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-184429270	производственно-складское помещение	Ступинский проезд, д.1, Бирюлёво	500	5040

	moskva-173607094		Западное, Москва		
22	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-185402041	производственно-складское помещение	Дмитровское шоссе, 60Бс1, Бескудниковский, Москва	220	6540
23	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-184940828	производственно-складское помещение	ул. Бутырская, 6, Бутырский, Москва	350	7200
24	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-166508732	производственно-складское помещение	Борисовские пруды, д.1, стр.12, Москворечье-Сабурово, Москва	288	5400
25	http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-184263190	производственно-складское помещение	Энтузиастов шоссе дом 31 с.3, Соколиная Гора, Москва	633	5496
26	https://www.cian.ru/rent/commercial/161354257/	склад-холодильник	Москва, район Войковский, ул. Адмирала Макарова, 4	1 812	7 200
27	https://www.cian.ru/rent/commercial/159042366/	склад-холодильник	Москва, район Солнцево, Производственная ул., 11С1	600	5 000
28	https://www.cian.ru/rent/commercial/151964395/	склад-холодильник	Москва, район Западное Дегунино, Коровинское ш., 35АС2	440	6 000
29	https://www.cian.ru/rent/commercial/158815279/	склад-холодильник	Москва, район Печатники, проезд Проектируемый № 4386, 1	268	6 720
30	https://www.cian.ru/rent/commercial/158475927/	склад-холодильник	Москва, Сосенское поселение, д. Николо-Хованское, район Сосенское	12 000	6 200
			Минимальное значение:	4 560	
			Максимальное значение:	7 500	
			Среднее значение:	6 217	
			Коэффициент вариации:	13,96%	

3.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

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

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

- Рынок продаж низко-классных производственно-складских помещений в границах МКАД города Москва в основном представлен производственными объектами (цеха, склады, отдельно стоящие производственные здания, производственно-складские базы)

советского периода постройки;

- Сегмент рынка продаж низко-классных производственно-складских помещений характеризуется широким разбросом цен предложений: 14 286 – 56 637 руб./кв. м (коэффициент вариации – 27%), что в целом, отражает степень физической и функциональной изношенности производственно-складских объектов.
- С учетом определенной величины коэффициента вариации исходных выборочных данных, с высокой степенью вероятности можно судить, что среднее значение цен предложений продаж для данного сегмента рынка находится на уровне 36 444 руб./кв. м с доверительным интервалом: от 29 884 до 43004 руб./кв. м.

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

- Сегмент рынка аренды низко-классных производственно-складских помещений, как и сегмент рынка продаж, также характеризуется широким разбросом цен предложений: 4 560 – 7 500 руб./кв. м в год. (коэффициент вариации – 14%);
- С учетом определенной величины коэффициента вариации исходных выборочных данных, со степенью вероятности 0,1% можно судить, что среднее значение цен предложений аренды для данного сегмента рынка находится где-то на уровне 6 217 руб./кв. м в мес. с доверительным интервалом: от 5 098 до 7 336 руб./кв. м в мес.

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

Основные ценообразующие факторы на рынке недвижимости

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

Основные ценообразующие факторы на рынке помещений производственно-складского назначения

Факторы	Характер влияния ценообразующего фактора на запрашиваемые удельные цены предложения на продажу при прочих равных факторах
1. Передаваемые права	Права собственности на помещение имеют более высокую удельную стоимость по сравнению с правами долгосрочной аренды и ещё более высокую удельную стоимость по сравнению с правами краткосрочной аренды
2. Условия финансирования	Цены сделок для разных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например можно выделить: - получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании) для приобретения земельного участка; - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи
3. Наличие обременений и сервитутов	Помещения без обременений и сервитутов имеют более высокие удельные цены предложения на продажу по сравнению с объектами, имеющими обременения и сервитуты
4. Физическое состояние	Помещения в хорошем состоянии имеют более высокие удельные цены предложения на продажу по сравнению с объектами, требующими ремонта.

5. Общая площадь	В соответствие с законом убывающей предельной полезности с ростом площади объекта удельные цены предложения на продажу снижаются.
6. Этаж расположения дополнительного оборудования	Помещения, расположенные на первых этажах зданий, имеют более высокие удельные цены предложения на продажу по сравнению с помещениями, расположенными в подвале, или расположенные на более высоких этажах.
7. Местонахождение	Местонахождение определяется положением объекта в населенном пункте с развитой транспортной, энергетической инфраструктурой, наличием человеческих ресурсов, близостью к рынкам сбыта.

Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком

3.8. Оценка ликвидности

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

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

Табл. 3.5

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

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

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

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Вывод: наиболее эффективное использование объекта оценки–использование в текущем варианте: в качестве помещений производственно-складского назначения.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. Этапы проведения оценки

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

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

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

5.2. Подходы к оценке

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

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

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

отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений, так как выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из справедливой (рыночной) стоимости всего здания, в целом может привести к существенным погрешностям.

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

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

Основные этапы оценки при этом подходе:

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

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

Основные этапы оценки при данном подходе:

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

- чистый операционный доход или денежный поток пересчитывается в текущую стоимость соответствующими методами в рамках доходного подхода.

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

Учитывая то, что объект оценки – встроенные помещения, затратный подход приведет к некорректному результату ввиду невозможности выделения доли затрат на воспроизводство оцениваемых помещений в структуре затрат на воспроизводство здания. Учитывая цель и задачу настоящей оценки, при определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщик не использовал затратный подход.

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

5.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

5.3.1. Описание применения сравнительного подхода к оценке

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

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

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

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

5.3.2. Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках подхода

Сравнительный подход реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

5.3.3. Расчет рыночной стоимости

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

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

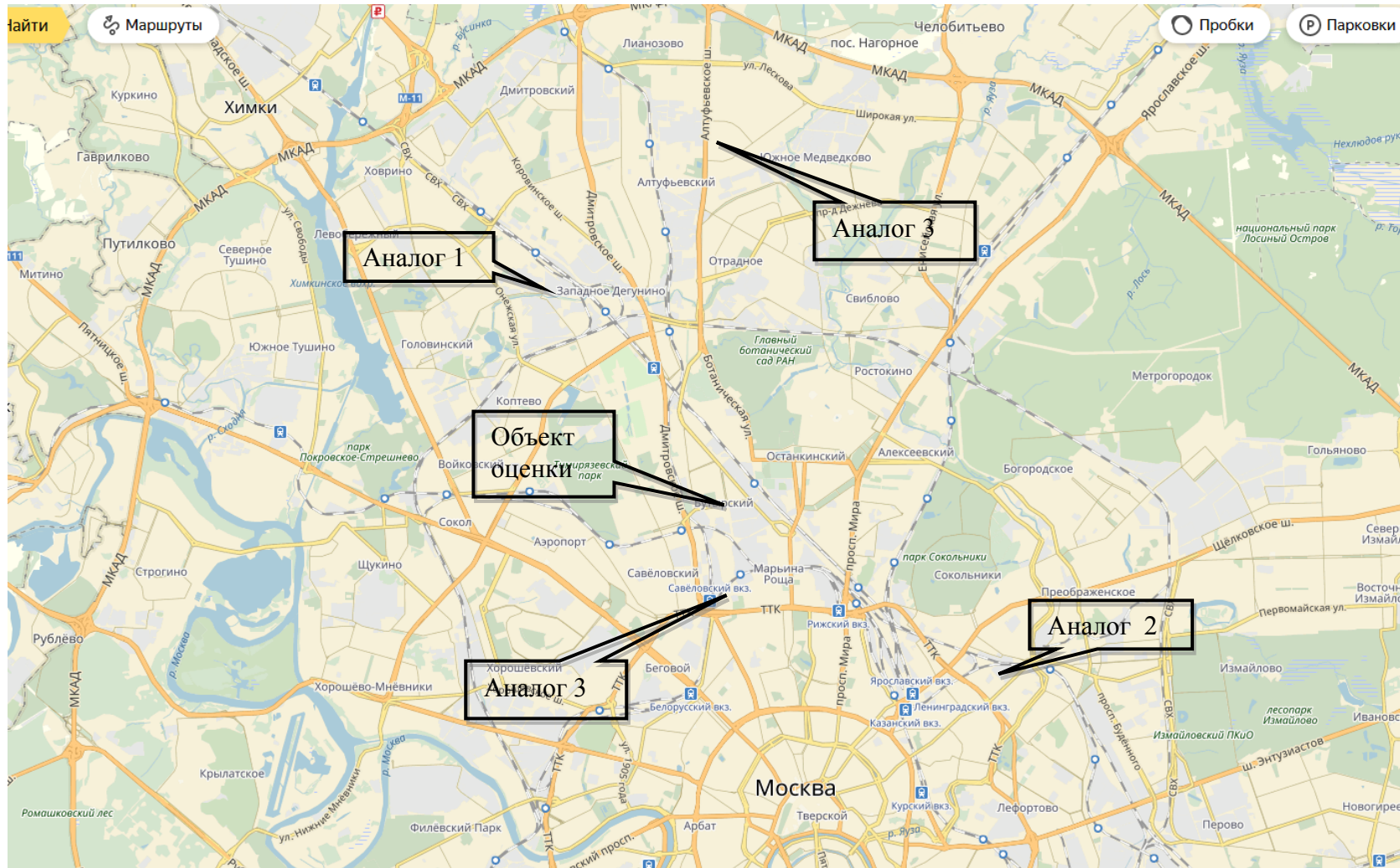
В рамках настоящего отчета для оценки объекта Нежилое помещение, площадью 10267,7 кв.м, кад. номер 77:02:0021005:3037, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д.14, строен.3, было подобрано 4 объекта-аналога, максимально приближенных по своим качественным характеристикам к объекту оценки.

Описание объектов-аналогов для объекта оценки

Табл. 5.1

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения	дек.17	ноя.17	ноя.17	дек.17	ноя.17
Местоположение	г. Москва, СВАО, р-н Бутырский	Москва, САО, район Головинский,	Москва, ЦАО, район Басманный	Москва, СВАО, район Марьино	Москва, СВАО, район Алтуфьевский,
Адрес	ул. Руставели, д.14, строен.3	Автомоторная ул., 1/3	Центросоюзный пер., 21А	Складочная ул., 15А	Алтуфьевское ш., 79АС15
Ближайшая ст. метро	Бутырская	Лихоборы	Электрозаводская	Савеловская	Бибирево
Удаленность от метро	5 мин пешком	10 мин пешком	12 мин пешком	10 мин пешком	15 мин пешком
Функциональное назначение	Складское помещение	Производственное помещение	Складское помещение	Складское помещение	Производственное помещение
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Общая площадь, кв.м	10267,7	1480	6000	9900	2154
Назначение	свободное	свободное	свободное	свободное	свободное
Этаж расположения	подвал, первый-пятый	3	1	3	2
Локальное расположение	в зоне промышленной застройки, СВАО г. Москвы	в зоне промышленной застройки, САО г. Москвы	в зоне промышленной застройки, ЦАО г. Москвы	в зоне промышленной застройки, СВАО г. Москвы	в зоне промышленной застройки, СВАО г. Москвы
Уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений	стандартная отделка /рабочее состояние	стандартная отделка /рабочее состояние	стандартная отделка / рабочее состояние	стандартная отделка / рабочее состояние	стандартная отделка / рабочее состояние
Цена предложения с учетом НДС, рубли		55 000 000	240 000 000	346 500 000	64 999 104
Цена предложения без учета НДС, рубли		46 610 169	203 389 831	293 644 068	55 083 986
Цена предложения 1 кв.м руб/м2		31 493	33 898	29 661	25 573
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/161121598/	https://www.cian.ru/sale/commercial/162320098/	https://www.cian.ru/sale/commercial/162209956/	https://www.cian.ru/sale/commercial/157222847/

Местоположение объекта оценки и объектов аналогов



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

Табл. 5.2

Расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения	дек.17	ноя.17	ноя.17	дек.17	ноя.17
Местоположение	г. Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Руставели, д.14, строен.3	Москва, САО, район Головинский, Автомоторная ул., 1/3	Москва, ЦАО, район Басманный, Центросоюзный пер., 21А	Москва, СВАО, район Марьино, роща, Складочная ул., 15А	Москва, СВАО, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 79АС15
Общая площадь, кв.м	10267,7	1480	6000	9900	2154
Этаж расположения	подвал, первый-пятый	3	1	3	2
Функциональное назначение	Складское помещение	Производственное помещение	Складское помещение	Складское помещение	Производственное помещение
Цена предложения с учетом НДС, рубли		55 000 000	240 000 000	346 500 000	64 999 104
Цена предложения без учета НДС, рубли		46 610 169	203 389 831	293 644 068	55 083 986
Общая площадь, кв.м	10267,7	1480	6000	9900	2154
Цена предложения 1 кв.м руб/м2		31 493	33 898	29 661	25 573
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/161121598	https://www.cian.ru/sale/commercial/162320098/	https://www.cian.ru/sale/commercial/162209956/	https://www.cian.ru/sale/commercial/155357161/
Корректировка на передаваемые права, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		31493	33898	29661	25573
Корректировка на условия финансирования %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		31493	33898	29661	25573
Корректировка на наличие обременений и сервитутов		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		31493	33898	29661	25573
Корректировка на торг, %		-19	-19	-19	-19
Скорректированная стоимость, рубли		25510	27458	24025	20714
Корректировка на местоположение, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость,		25510	27458	24025	20714

рубли					
Корректировка на состояние, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		25510	27458	24025	20714
Корректировка на общую площадь, %		-17,0	-5,0	-0,3	-13,9
Скорректированная стоимость, рубли		21181	26077	23941	17830
Корректировка на этаж расположения %		1,4	-13,8	1,4	1,4
Скорректированная стоимость, рубли		21472	22470	24270	18075
Коэффициент вариации %		34,3%			
Средняя стоимость 1 кв.м, рубли		21572			
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, рубли без НДС		221 500 000			

Источник информации: расчеты Оценщика

В результате анализа скорректированных значений удельных стоимостей объектов аналогов получено значение коэффициента вариации в размере 34,3%, что с достаточной долей вероятности может свидетельствовать, что выборка цен предложения объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. На основании этого всем полученным скорректированным значениям присвоен одинаковый вес, т.е. в качестве рыночной стоимости 1 м² принято среднее значение скорректированных стоимостей объектов аналогов.

В ходе анализа полученных данных установлено, что полученное значение стоимости составляет 21572 руб. за 1 м² без учета НДС, или 25 454,96 руб. за 1 м² с учетом НДС. Указанная величина находится в существующем рыночном диапазоне, в соответствии с проведенным анализом рынка объекта оценки и фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект (см. раздел 3.5 данного Отчета).

Описание вносимых корректировок:

1. Корректировка на объем передаваемых прав

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

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

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

2. Корректировка на условия финансирования

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

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

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

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

3. Корректировка на наличие обременений и сервитутов.

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

4. Корректировка на уторгование.

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

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

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

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

Для расчета принято максимальное значение диапазона 19%, учитывая большую площадь объекта.

5. Корректировка на местоположение.

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

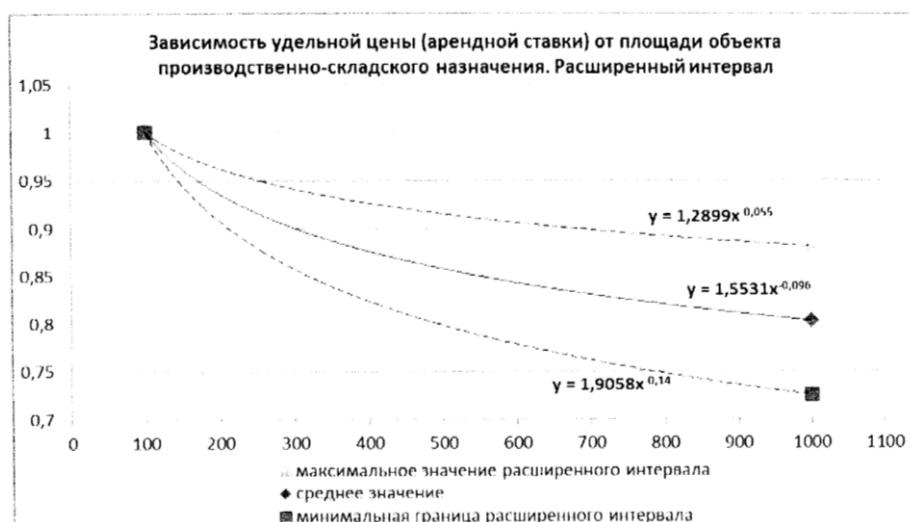
6. Корректировка на физическое состояние помещений. Корректировка была рассчитана исходя из факта, что производственные помещения в хорошем состоянии имеют более высокие удельные цены предложения на продажу по сравнению с объектами, требующими ремонта. Так как объект оценки и объекты-аналоги имеют стандартную отделку и находятся в рабочем состоянии, размер корректировки равен 0.

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

Расчет корректировки на общую площадь объекта. Табл. 5.3

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Площадь объекта, кв.м	10 267,70	1 480,00	6 000,00	9 900,00	2 154,00
Коэффициент зависимости	0,640	0,771	0,674	0,642	0,743
Корректировка, %		-17,0%	-5,0%	-0,3%	-13,9%

Формула расчета коэффициента зависимости $y=1,5531*x^{-0,096}$



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

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

Табл. 5.4

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Этаж расположения	подвал, первый-пятый	3	1	3	2
Коэффициент зависимости	0,862	0,850	1,000	0,850	0,850
Корректировка, %		1,4%	-13,8%	1,4%	1,4%

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

Формула расчета коэффициента зависимости для объекта оценки: $y=0,77*1/6+1/6+4/6*0,85$

Таблица 65.

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

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

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

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 28 декабря 2017 года с учетом округления составляет:

Табл. 5.5

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС
Нежилое помещение, площадью 10267,7 кв.м, (перечень помещений: мансарда, помещение I - комнаты 1,2; помещение II- комнаты 1,2; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5, А, Б, В; помещение II - комнаты с 1 по 12, 12а, 13; этаж 1, помещение I - комнаты с 4 по 26, с 28 по 33, 33а, 34, 35, 35а, 35б,35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, с 36 по 43,43а, 44,44а, 44б, 44в, 44г, 44д, 45,45а, 45б,45в, 45г, 45д, 45е, 45ж, 45з, с 46 по 49, А Б, в, В; помещение II - комната 1; помещение III - комната 1; помещение IV - комната 1; помещение V - комната 1; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 21, А, Б, В; помещение II - комнаты с 1 по 10; этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 8, А Б; этаж 4, помещение I - комнаты с 1 по 10, А Б; этаж 5, помещение I - комнаты с 1 по 10, А Б), кад. номер 77:02:0021005:3037, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д.14, строен.3;	221 500 000

Источник информации: расчет Оценщика

5.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

5.4.1. Методология расчета

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

Обоснование выбора метода оценки

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

Процедура прямой капитализации формализуется в следующем виде:

$$V = I / R,$$

где:

V – стоимость;

I – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

Последовательность определения чистого операционного дохода

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

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

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

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

$$ПВД = A \times S,$$

где

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

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

Обоснование выбора метода оценки

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

Обоснование выбора единицы сравнения

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

Обоснование выбора элементов сравнения

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

Расчет среднерыночной ставки аренды для объекта оценки

В качестве объектов-аналогов были использованы объекты, расположенные в районе Москвы, наиболее приближенном по своим характеристикам к оцениваемому объекту. Характеристики объектов-аналогов представлены ниже.

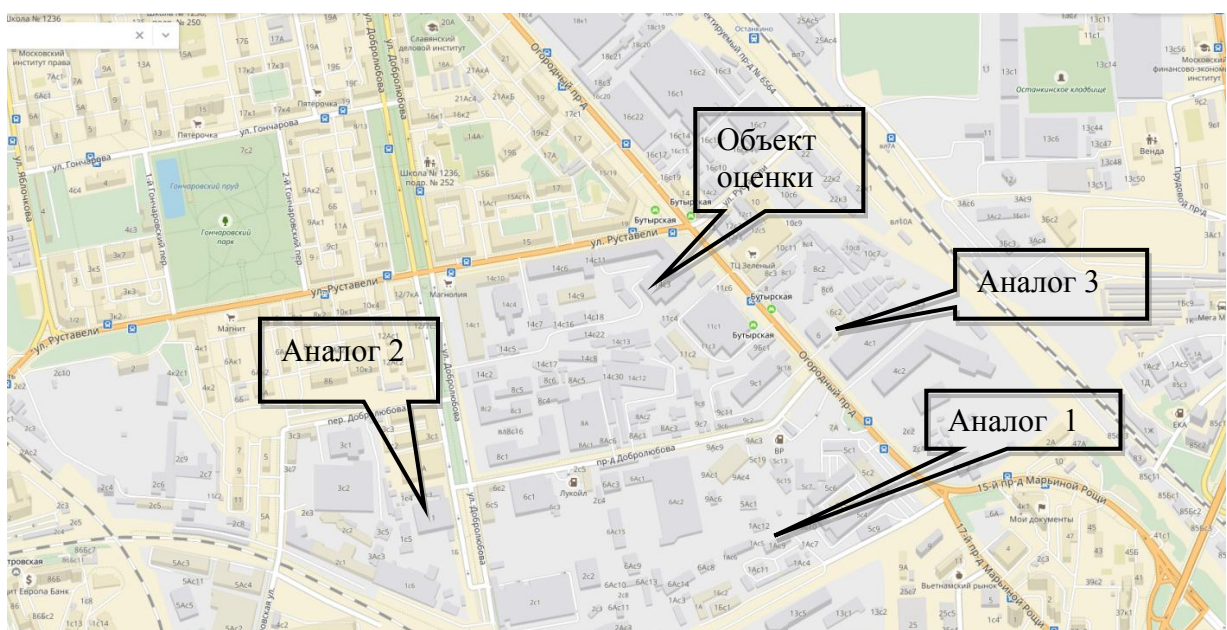
Табл. 5.6

Описание объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата предложения	дек.17	дек.17	дек.17	ноя.17
Местоположение	г. Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Руставели, д.14, строен.3	Москва, район СВАО, Бутырский, Огородный проезд, 9С10	Москва, СВАО, район Бутырский, ул. Добролюбова, д.1	Москва, СВАО, район Бутырский, Огородный проезд, 6
Функциональное назначение	Складское	Складское,	Складское,	Производственно-складское,
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Общая площадь, кв.м	10267,7	595	420	700
Назначение	складское	Складское	Складское	производственно-складское
Этаж расположения	подвал, 1-5	6	1	1
Локальное расположение	в зоне промышленной застройки, СВАО г. Москвы	в зоне промышленной застройки, СВАО г. Москвы	в зоне промышленной застройки, СВАО г. Москвы	в зоне промышленной застройки, СВАО г. Москвы
Уровень и физическое состояние внутренней отделки помещений	стандартная отделка /Рабочее состояние	стандартная отделка /Рабочее состояние	стандартная отделка /Рабочее состояние	стандартная отделка /Рабочее состояние
Арендная ставка с учетом НДС, руб./м2 в год		6 570	6 400	6 000
Арендная ставка без учета НДС, руб/м2		5 568	5 424	5 085
Источник информации		https://www.cian.ru/re nt/commercial/164565094/	https://www.cian.ru/re nt/commercial/150996875/	https://www.cian.ru/re nt/commercial/149810210/

Источник информации: анализ рынка

Местоположение объекта оценки и объектов аналогов



Источник информации: <https://yandex.ru/maps>**Расчет рыночной арендной ставки.**

Табл. 5.7

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	г. Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Руставели, д.14, строен.3	Москва, район СВАО, Бутырский, Огородный проезд, 9С10	Москва,СВАО, район Бутырский, ул. Добролюбова, д.1	Москва, район Бутырский, Огородный проезд, 6
Площадь, предлагаемая к аренде, кв.м	10267,7	595	420	700
Назначение	Складское	Складское,	Складское,	Складское,
Арендная ставка, рубли, кв.м/год	-	5 568	5 424	5 085
Корректировка на передаваемые права,		0	0	0
Скорректированная стоимость, рубли		5568	5424	5085
Корректировка на торг, %		-16	-16	-16
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		4 677	4 556	4 271
Корректировка на местоположение, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		4 677	4 556	4 271
Корректировка на масштаб, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		4 677	4 556	4 271
Корректировка на состояние помещений, %		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		4 677	4 556	4 271
Корректировка на этаж расположения,%		1,6	-13,7	-13,7
Скорректированная арендная ставка, рубли/кв.м/год		4 750	3 933	3 687
Коэффициент вариации %		13,50%		
Средняя арендная ставка, рубли/кв.м/год		4 124		

Источник информации: расчеты Оценщика

В результате анализа скорректированных значений удельных стоимостей объектов аналогов получено значение коэффициента вариации в размере 13,5% (<15%), что с достаточной долей вероятности может свидетельствовать, что выборка цен предложения объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. На основании этого всем полученным скорректированным значениям присвоен одинаковый вес, т.е. в качестве рыночной величины арендной ставки 1 м²/год принято среднее значение скорректированных стоимостей объектов аналогов.

В ходе анализа полученных данных установлено, что среднее значение годовой арендной ставки составляет 4124 руб. за 1 м² год без учета НДС, или 4866,3 руб. за 1 м² год с учетом НДС. Указанная величина находится в существующем рыночном диапазоне, в соответствии с проведенным анализом рынка объекта оценки и фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект (см. раздел 3.5 данного Отчета).

Обоснование вносимых корректировок

1. **Корректировка на передаваемые права**

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

2. **Корректировка на торг**

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

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

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

Для расчета принято максимальное значение диапазона 16%, с учетом текущего состояния рынка объекта недвижимости.

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

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

4. **Корректировка на район местоположения.**

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

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

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

Так как у объекта оценки и объектов-аналогов одинаковое состояние, корректировка не вводилась.

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

Табл. 5.8

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этаж расположения	подвал, первый-пятый	6	1	1
Коэффициент зависимости	0,863	0,850	1,000	1,000
Корректировка, %		1,6%	-13,8%	-13,8%

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

Формула расчета коэффициента зависимости $y=0,78*1/6+1/6+0,85*1/6$

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

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

7. Корректировка на общую площадь

Корректировка на разницу в площадях не рассчитывалась, т.к., в соответствии с распространенной практикой, помещения общей площадью свыше 1000 кв. м разбиваются на несколько объектов меньшей площади, как правило, 150-500 м², и сдаются в аренду нескольким различным арендаторам.

Определение величины недозагрузки

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

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

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

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

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

Определение операционных расходов

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

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

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

Определение коэффициента капитализации

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

Существует несколько методов определения ставки капитализации:

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

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

Расчет ставки капитализации.

Табл. 5.9

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

Табл. 5.10

Расчет рыночной стоимости объекта единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода

№ п/п	Показатели	Значение
1	Площадь объекта оценки, кв.м	10267,7
2	Рыночная арендная ставка, руб./кв.м/год без учета НДС	4 124
3	Потенциальный валовой доход, руб./ год	42 339 767
4	Потери от недоиспользования площадей объекта оценки и недополучения платежей, %	21,00%
5	Потери от недоиспользования площадей объекта оценки и недополучения платежей, руб./год	8 891 351
6	Действительный валовой доход (3-5), руб./год	33 448 416
7	Операционные расходы, руб./год	6 689 683
8	Чистый операционный доход (6-7), руб./ год	26 758 732
9	Коэффициент капитализации	13,30%
10	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС (округленно)	201 193 000

Источник информации: расчет Оценщика

5.4.2. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная на основе применения доходного подхода, по состоянию на 28 декабря 2017 года с учетом округления составляет:

Табл. 5.11

№.№ пп	Наименование	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.
1	Нежилое помещение, площадью 10267,7 кв.м, (перечень помещений: мансарда, помещение I - комнаты 1,2; помещение II- комнаты 1,2; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5, А, Б, В; помещение II - комнаты с 1 по 12, 12а, 13; этаж 1, помещение I - комнаты с 4 по 26, с 28 по 33, 33а, 34, 35, 35а, 35б,35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, с 36 по 43,43а, 44,44а, 44б, 44в, 44г, 44д, 45,45а, 45б,45в, 45г, 45д, 45е, 45ж, 45з, с 46 по 49, А Б, в, В; помещение II - комната 1; помещение III - комната 1; помещение IV - комната 1; помещение V - комната 1; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 21, А, Б, В; помещение II - комнаты с 1 по 10; этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 8, А Б; этаж 4, помещение I - комнаты с 1 по 10, А Б; этаж 5, помещение I - комнаты с 1 по 10, А Б), кад. номер 77:02:0021005:3037, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д.14, строен.3;	201 193 000

Источник информации: расчет Оценщика

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Табл. 5.12

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

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

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

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

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

где:

i – итоговый интервал стоимости;

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

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

Учитывая месторасположение, вид и площадь оцениваемой недвижимости – складские помещения, общей площадью 10267,7 кв.м, оборачиваемость Объекта оценки принимается на низком уровне, развитость рынка – высокая. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 20%. Качество и детализация информации Оценщиком принимается на уровне 1.

Табл. 5.13

Границы интервалов стоимостей, полученных при применении различных подходов

Подход	Нижняя граница интервала, руб. (без учета НДС)	Стоимость, полученная в рамках подхода, руб. (без учета НДС)	Верхняя граница интервала, руб. (без учета НДС)
Сравнительный	177 200 000	221 500 000	265 800 000
Доходный	160 954 400	201 193 000	241 431 600

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Табл. 5.14

Согласование результатов, полученных при применении разных подходов к оценке

№ № пп	Наименование	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Вес сравнительного подхода, %	Вес доходного подхода, %	Итоговая рыночная стоимость руб. (без учета НДС)
1	Нежилое помещение, площадью 10267,7 кв.м, (перечень помещений: мансарда, помещение I - комнаты 1,2; помещение II - комнаты 1,2; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5, А, Б, В; помещение II - комнаты с 1 по 12, 12а, 13; этаж 1, помещение I - комнаты с 4 по 26, с 28 по 33, 33а, 34, 35, 35а, 35б,35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, с 36 по 43,43а, 44,44а, 44б, 44в, 44г, 44д, 45,45а, 45б,45в, 45г, 45д, 45е, 45ж, 45з, с 46 по 49, А Б, в, В; помещение II - комната 1; помещение III - комната 1; помещение IV - комната 1; помещение V - комната 1; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 21, А, Б, В; помещение II - комнаты с 1 по 10; этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 8, А Б; этаж 4, помещение I - комнаты с 1 по 10, А Б; этаж 5, помещение I - комнаты с 1 по 10, А Б), кад. номер 77:02:0021005:3037, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д.14, строен.3;	221 500 000	201 193 000	50	50	211 300 000

Источник информации: расчет Оценщика

5.5.1. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Табл. 5.15

№.№ пп	Наименование	Итоговая рыночная стоимость руб. (без учета НДС)
1	Нежилое помещение, площадью 10267,7 кв.м, (перечень помещений: мансарда, помещение I - комнаты 1,2; помещение II- комнаты 1,2; подвал, помещение I - комнаты с 1 по 5, А, Б, В; помещение II - комнаты с 1 по 12, 12а, 13; этаж 1, помещение I - комнаты с 4 по 26, с 28 по 33, 33а, 34, 35, 35а, 35б,35в, 35г, 35д, 35е, 35ж, с 36 по 43,43а, 44,44а, 44б, 44в, 44г, 44д, 45,45а, 45б,45в, 45г, 45д, 45е, 45ж, 45з, с 46 по 49, А Б, в, В; помещение II - комната 1; помещение III - комната 1; помещение IV - комната 1; помещение V - комната 1; этаж 2, помещение I - комнаты с 1 по 21, А, Б, В; помещение II - комнаты с 1 по 10; этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 8, А Б; этаж 4, помещение I - комнаты с 1 по 10, А Б; этаж 5, помещение I - комнаты с 1 по 10, А Б), кад. номер 77:02:0021005:3037, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д.14, строен.3;	211 300 000

Источник информации: расчет Оценщика

Все факты, изложенные в настоящем заключении, проверены;

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

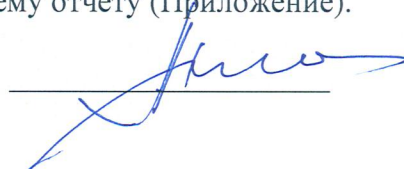
В отношении имущества, являющегося предметом настоящего заключения, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего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

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

Анализ, мнения и выводы Оценщика осуществлялись, а Отчет составлен в полном соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ, стандартами оценки ФСО 1 (приказ об утверждении от 20.05.2015 №297), ФСО 2 (приказ об утверждении от 20.05.2015 №298), ФСО 3 (приказ об утверждении от 20.05.2015 №299), ФСО № 7 “Оценка недвижимости” (утв. Приказом № 611 МЭРТ РФ 25.09.2014), Международными стандартами оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МСО), Сводом Стандартов РОО ССО РОО 2015.

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

Глазырин Александр Васильевич
Оценщик I категории,
Действительный член СРО РОО



6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

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

7. ПРИЛОЖЕНИЯ

7.1 Копии документов, предоставленных Заказчиком

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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

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

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

Открытое Акционерное Общество "Останкинский молочный комбинат", ИНН: 7715087436, ОГРН: 1027739359977, дата гос.регистрации: 01.01.0001; адрес места нахождения: г.Москва, г. Москва, ул. Руставели, 14 в период с 31.03.2014 по 01.06.2017 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	71:29:010102:5401
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Тульская область, г.Новомосковск, ул.Вахрушева, 6
		Площадь:	461, 8 кв. м
1.	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.08.2007
		номер государственной регистрации:	71-71-15/045/2007-007
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества ОМК от 25.07.2007 №10-717
		дата государственной регистрации прекращения права:	17.12.2015
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	71:29:010102:5395
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Тульская область, г.Новомосковск, ул.Вахрушева, 6
		Площадь:	1359, 4 кв. м
2.	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность

3.	3.1.	дата государственной регистрации:	01.08.2007
		номер государственной регистрации:	71-71-15/045/2007-011
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества ОМК от 25.07.2007 №10-717
		дата государственной регистрации прекращения права:	17.12.2015
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		Вид объекта недвижимости:	Здание
3.	3.2.	Кадастровый номер:	71:29:010102:5404
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Тульская область, г.Новомосковск, ул.Вахрушева, 6
		Площадь:	131, 5 кв. м
		Вид права, доля в праве:	Собственность
3.	3.3.	дата государственной регистрации:	01.08.2007
		номер государственной регистрации:	71-71-15/045/2007-016
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества ОМК от 25.07.2007 №10-717
		дата государственной регистрации прекращения права:	17.12.2015
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
		Вид объекта недвижимости:	Здание
4.	4.1.	Кадастровый номер:	71:29:010102:5397
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Тульская область, г.Новомосковск, ул.Вахрушева, 6
		Площадь:	63, 4 кв. м
		Вид права, доля в праве:	Собственность
4.	4.2.	дата государственной регистрации:	01.08.2007
		номер государственной регистрации:	71-71-15/045/2007-010
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества ОМК от 25.07.2007 №10-717
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.12.2015
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:
	Кадастровый номер:	71:29:010102:5402
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Тульская область, г.Новомосковск, ул.Вахрушева, 6
	Площадь:	1128, 2 кв. м
	5.2.	Вид права, доля в праве:
	дата государственной регистрации:	Собственность 01.08.2007
	номер государственной регистрации:	71-71-15/045/2007-023
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества ОМК от 25.07.2007 №10-717
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.12.2015
	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:
	Кадастровый номер:	Здание 71:29:010103:1900
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Тульская область, р-н Новомосковский, г.Новомосковск, ул Вахрушева, д 6
	Площадь:	380, 9 кв. м
	6.2.	Вид права, доля в праве:
	дата государственной регистрации:	Собственность 01.08.2007
	номер государственной регистрации:	71-71-15/045/2007-009
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества ОМК от 25.07.2007 №10-717
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.12.2015
	6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	71:29:010102:5390
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Тульская область, г.Новомосковск, ул.Вахрушева, 6.
		Площадь:	39, 8 кв. м
	7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.08.2007
		номер государственной регистрации:	71-71-15/045/2007-014
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества ОМК от 25.07.2007 №10-717
		дата государственной регистрации прекращения права:	17.12.2015
	7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	71:29:010102:5406
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Тульская область, г.Новомосковск, ул.Вахрушева, 6
		Площадь:	500, 2 кв. м
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.08.2007
		номер государственной регистрации:	71-71-15/045/2007-015
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества ОМК от 25.07.2007 №10-717
		дата государственной регистрации прекращения права:	17.12.2015
	8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	71:29:010102:5396
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Нежилое здание

	Назначение объекта недвижимости:	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Тульская область, г.Новомосковск, ул.Вахрушева, 6
	Площадь:	650, 2 кв. м
9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	01.08.2007
	номер государственной регистрации:	71-71-15/045/2007-019
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества ОМК от 25.07.2007 №10-717
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.12.2015
9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:
	Кадастровый номер:	Объект незавершенного строительства 71:29:010102:5399
	Назначение объекта недвижимости:	Помещение общего пользования
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Тульская область, г.Новомосковск, ул.Вахрушева, 6
	Площадь:	Площадь 779, 3 кв. м
	10.2.	Вид права, доля в праве:
	дата государственной регистрации:	Собственность 01.08.2007
	номер государственной регистрации:	71-71-15/045/2007-017
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества ОМК от 25.07.2007 №10-717
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.12.2015
	10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	11.1.1.	Вид объекта недвижимости:
	Кадастровый номер:	Здание 71:29:010102:5394
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют

	Адрес:	Тульская область, г.Новомосковск, ул.Вахрушева, 6
	Площадь:	1144, 1 кв. м
11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	01.08.2007
	номер государственной регистрации:	71-71-15/045/2007-012
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества ОМК от 25.07.2007 №10-717
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.12.2015
11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
12.	12.1.	Вид объекта недвижимости:
	Кадастровый номер:	Здание 71:29:010102:5392
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Тульская область, г.Новомосковск, ул.Вахрушева, д.6
	Площадь:	1233, 4 кв. м
	12.2.	Вид права, доля в праве:
	дата государственной регистрации:	Собственность 01.08.2007
	номер государственной регистрации:	71-71-15/045/2007-020
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества ОМК от 25.07.2007 №10-717
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.12.2015
	12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	13.1.1.	Вид объекта недвижимости:
	Кадастровый номер:	Здание 71:29:010102:5400
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Тульская область, г.Новомосковск, ул.Вахрушева, 6
	Площадь:	8444, 2 кв. м
	13.2.	Вид права, доля в праве:
		Собственность 01.08.2007

	дата государственной регистрации:	
	номер государственной регистрации:	71-71-15/045/2007-021
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества ОМК от 25.07.2007 №10-717
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.12.2015
13.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
14. 14.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	71:29:010102:5393
	Назначение недвижимости:	Нежилое здание
	Виды использования разрешенного объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Тульская область, г.Новомосковск, ул.Вахрушева, 6
	Площадь:	12, 9 кв. м
14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	01.08.2007
	номер государственной регистрации:	71-71-15/045/2007-022
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества ОМК от 25.07.2007 №10-717
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.12.2015
14.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
15. 15.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	71:29:010102:5405
	Назначение недвижимости:	Нежилое здание
	Виды использования разрешенного объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Тульская область, г.Новомосковск, ул.Вахрушева, 6
	Площадь:	812 кв. м
15.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	01.08.2007
	номер государственной регистрации:	71-71-15/045/2007-013

	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества ОМК от 25.07.2007 №10-717
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.12.2015
15.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
16. 16.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	71:29:010102:5403
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды использования разрешенного объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Тульская область, г.Новомосковск, ул.Вахрушева, 6
	Площадь:	4595, 4 кв. м
16.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	01.08.2007
	номер государственной регистрации:	71-71-15/045/2007-008
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества ОМК от 25.07.2007 №10-717
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.12.2015
16.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
17. 17.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	71:29:010102:5398
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды использования разрешенного объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Тульская область, г.Новомосковск, ул.Вахрушева, 6
	Площадь:	1342, 6 кв. м
17.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	01.08.2007
	номер государственной регистрации:	71-71-15/045/2007-018
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества ОМК от 25.07.2007 №10-717
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.12.2015
17.3.		не зарегистрировано

	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
18.	18.1.	Вид объекта недвижимости: Объект незавершенного строительства
		Кадастровый номер: 71:29:010102:5391
		Назначение объекта недвижимости: Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют
		Адрес: Тульская область, г.Новомосковск, ул.Вахрушева, д.6
		Площадь: Площадь 419, 7 кв. м
	18.2.	Вид права, доля в праве: Собственность
		дата государственной регистрации: 01.08.2007
		номер государственной регистрации: 71-71-15/045/2007-024
		основание государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимого имущества ОМК от 25.07.2007 №10-717
		дата государственной регистрации прекращения права: 17.12.2015
	18.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
19.	19.1.	Вид объекта недвижимости: Здание
		Кадастровый номер: 77:02:0021005:1143
		Назначение объекта недвижимости: Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют
		Адрес: Москва, р-н Бутырский, ул Руставели, д 14, строен 24
		Площадь: 27, 1 кв. м
	19.2.	Вид права, доля в праве: Собственность
		дата государственной регистрации: 03.05.2001
		номер государственной регистрации: 77-01/02-005/2001-864
		основание государственной регистрации: ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ УТВЕРЖДЕННЫЙ РАСПОРЯЖЕНИЕМ № 353-Р от 14 декабря 1992г. КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВА Г. МОСКВЫ
		дата государственной регистрации прекращения права:
	19.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
20.	20.1.	Вид объекта недвижимости: Здание

	Кадастровый номер:	77:02:0021005:1131
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Бутырский, ул Руставели, д 14, строен 18
	Площадь:	163, 4 кв. м
	20.2.	Вид права, доля в праве: Собственность
		дата государственной регистрации: 21.03.2001
		номер государственной регистрации: 77-01/02-005/2001-601
		основание государственной регистрации: ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВЕРЖД. РАСПОРЯЖЕНИЕМ номер: 353-Р от "14" декабря 1992 г. КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ Г.МОСКВЫ
		дата государственной регистрации прекращения права:
	20.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
21.	21.1.	Вид объекта недвижимости: Здание
		Кадастровый номер: 77:02:0021005:1129
		Назначение объекта недвижимости: Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют
		Адрес: Москва, р-н Бутырский, ул Руставели, д 14, строен 16
		Площадь: 162 кв. м
	21.2.	Вид права, доля в праве: Собственность
		дата государственной регистрации: 21.03.2001
		номер государственной регистрации: 77-01/02-005/2001-599
		основание государственной регистрации: ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВЕРЖД. РАСПОРЯЖЕНИЕМ номер: 353-Р от "14" декабря 1992 г. КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ Г.МОСКВЫ
		дата государственной регистрации прекращения права:
	21.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано
22.	22.1.	Вид объекта недвижимости: Здание
		Кадастровый номер: 77:02:0021005:1130

	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, р-н Бутырский, ул Руставели, д 14, строен 17	
	Площадь:	390, 5 кв. м	
22.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	21.03.2001	
	номер государственной регистрации:	77-01/02-005/2001-600	
	основание государственной регистрации:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВЕРЖД. РАСПОРЯЖЕНИЕМ номер: 353-Р от "14" декабря 1992 г. КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ Г.МОСКВЫ	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
22.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
23.	23.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:02:0021005:1144	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, р-н Бутырский, ул Руставели, д 14, строен 25	
	Площадь:	7, 2 кв. м	
23.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	03.05.2001	
	номер государственной регистрации:	77-01/02-005/2001-866	
	основание государственной регистрации:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ УТВЕРЖДЕННЫЙ РАСПОРЯЖЕНИЕМ 353-Р от 14 декабря 1992г. КОМИТЕТА по УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ г. МОСКВЫ ПРИВЕДЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВОЙ ФОРМЫ В СООТВЕТСТВИИ С ГК РФ, ФЗ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ» от 24.11.95г. № 208-ФЗ БЫЛО: АО «ОСТАНКИНСКИЙ МОЛОЧНЫЙ КОМБИНАТ» СТАЛО: ОАО «ОСТАНКИНСКИЙ МОЛОЧНЫЙ КОМБИНАТ» JOINT - STOCK COMPANY "Ostankino dairy"	

		СВИДЕТЕЛЬСТВО МРП о РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ в УЧРЕДИТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТАХ № 12459 – ю5 от 24.12.1997г. НАЗВАНИЕ ИЗМЕНЕНО 24.12.1997г. УСТАВ (ЗАРЕГИСТРИРОВАНО 24.12.97г.)	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
23.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
24.	24.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:02:0021005:1128	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, р-н Бутырский, ул Руставели, д 14, строен 15	
	Площадь:	269, 6 кв. м	
24.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	21.03.2001	
	номер государственной регистрации:	77-01/02-005/2001-597	
	основание государственной регистрации:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВЕРЖД. РАСПОРЯЖЕНИЕМ номер: 353-Р от "14" декабря 1992 г. КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ Г.МОСКВЫ	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
24.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
25.	25.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:02:0021005:1142	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Москва, р-н Бутырский, ул Руставели, д 14, строен 23	
	Площадь:	361, 3 кв. м	
25.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	28.03.2001	
	номер государственной регистрации:	77-01/02-005/2001-678	

	основание государственной регистрации:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВ. РАСПОРЯЖЕНИЕМ МОСКОМИМУЩЕСТВА №353-Р от 14.12.92г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	
25.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
26.	26.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:02:0021005:1141
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Бутырский, ул Руставели, д 14, строен 22
	Площадь:	654, 4 кв. м
26.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	28.03.2001
	номер государственной регистрации:	77-01/02-005/2001-677
	основание государственной регистрации:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВ. РАСПОРЯЖЕНИЕМ МОСКОМИМУЩЕСТВА №353-Р от 14.12.92г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	
26.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
27.	27.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:02:0021005:3048
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ул.Руставели, д.14, строен.4
	Площадь:	8120, 5 кв. м
27.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	09.11.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-02/006/2012-418
	основание государственной регистрации:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ УТВЕРЖДЕННЫЙ РАСПОРЯЖЕНИЕМ № 353-Р от 14 декабря 1992г. КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ Г. МОСКВЫ

	дата государственной регистрации прекращения права:	
27.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
27.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77/002-77/002/060/2015-536/1
28.	28.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:02:0021005:1134
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Бутырский, ул Руставели, д 14, строен 21
	Площадь:	394, 4 кв. м
28.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	28.03.2001
	номер государственной регистрации:	77-01/02-005/2001-676
	основание государственной регистрации:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВ. РАСПОРЯЖЕНИЕМ МОСКОМИМУЩЕСТВА №353-Р от 14.12.92г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	
28.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
29.	29.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:02:0021005:1145
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Бутырский, ул Руставели, д 14, строен 26
	Площадь:	197, 7 кв. м
29.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	03.05.2001
	номер государственной регистрации:	77-01/02-005/2001-867
	основание государственной регистрации:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ УТВЕРЖДЕННЫЙ РАСПОРЯЖЕНИЕМ № 353-Р от 14 декабря 1992г. КОМИТЕТА по

		УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ г. МОСКВЫ ПРИВЕДЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВОЙ ФОРМЫ В СООТВЕТСТВИИ С ГК РФ, ФЗ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ» от 24.11.95г. № 208-ФЗ БЫЛО: АООТ «ОСТАНКИНСКИЙ МОЛОЧНЫЙ КОМБИНАТ» СТАЛО: ОАО «ОСТАНКИНСКИЙ МОЛОЧНЫЙ КОМБИНАТ» JOINT - STOCK COMPANY "Ostankino dairy" СВИДЕТЕЛЬСТВО МРП о РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ в УЧРЕДИТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТАХ № 12459 – iu5 от 24.12.1997г. НАЗВАНИЕ ИЗМЕНЕНО 24.12.1997г. УСТАВ (ЗАРЕГИСТРИРОВАНО 24.12.97г.)
	дата государственной регистрации прекращения права:	
29.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
30.	30.1.	Вид объекта недвижимости: Здание
	Кадастровый номер:	77:02:0021005:1120
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Бутырский, ул. Руставели, д. 14, строен 7
	Площадь:	2436, 5 кв. м
	30.2.	Вид права, доля в праве: Собственность
	дата государственной регистрации:	03.05.2001
	номер государственной регистрации:	77-01/02-005/2001-846
	основание государственной регистрации:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ УТВЕРЖДЕННЫЙ РАСПОРЯЖЕНИЕМ № 353-Р от 14 декабря 1992г. КОМИТЕТА по УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ г. МОСКВЫ ПРИВЕДЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВОЙ ФОРМЫ В СООТВЕТСТВИИ С ГК РФ, ФЗ «ОБ АКЦИОНЕРНЫХ ОБЩЕСТВАХ» от 24.11.95г. № 208-ФЗ БЫЛО: АООТ «ОСТАНКИНСКИЙ МОЛОЧНЫЙ КОМБИНАТ» СТАЛО: ОАО «ОСТАНКИНСКИЙ МОЛОЧНЫЙ КОМБИНАТ» JOINT - STOCK COMPANY "Ostankino dairy" СВИДЕТЕЛЬСТВО МРП о РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ в УЧРЕДИТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТАХ № 12459 – iu5 от 24.12.1997г. НАЗВАНИЕ ИЗМЕНЕНО 24.12.1997г. УСТАВ

		(ЗАРЕГИСТРИРОВАНО 24.12.97г.) ИЗМЕНЕНИЕ ПЛОЩАДИ в СВЯЗИ с АРИФМЕТИЧЕСКОЙ ОШИБКОЙ БЫЛО: 2370.3 кв.м СТАЛО: 2379.3 кв.м СПРАВКА БТИ № 226 от 02.03.01г. ВЫПИСКА из ПАСПОРТА БТИ № 3117/1 от 15.04.1992г
	дата государственной регистрации прекращения права:	
30.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
31.	31.1.	Вид объекта недвижимости: Здание
	Кадастровый номер:	77:02:0021005:3211
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ул.Руставели, д.14, стр.13
	Площадь:	2157, 1 кв. м
	31.2.	Вид права, доля в праве: Собственность
	дата государственной регистрации:	19.03.2001
	номер государственной регистрации:	77-01/02-005/2001-533
	основание государственной регистрации:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ утвержден РАСПОРЯЖЕНИЕ №353-Р от "14" декабря 1992 г. КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ Г.МОСКВЫ
	дата государственной регистрации прекращения права:	
31.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
32.	32.1.	Вид объекта недвижимости: Помещение
	Кадастровый номер:	77:02:0021005:3158
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ул.Руставели, д.14, стр.10
	Площадь:	19, 5 кв. м
	32.2.	Вид права, доля в праве: Собственность
	дата государственной регистрации:	19.11.2009
	номер государственной регистрации:	77-77-12/023/2009-236

	основание государственной регистрации:	План приватизации, утвержденный Распоряжением № 353-Р от "14" декабря 1992 г. Комитета по управлению имуществом г. Москвы
	дата государственной регистрации прекращения права:	
32.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
32.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77:02:0021005:3158-77/002/2017-1
33.	33.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:02:0021005:1132
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды использования разрешенного объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Бутырский, ул Руставели, д 14, строен 19
	Площадь:	11, 2 кв. м
33.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	28.03.2001
	номер государственной регистрации:	77-01/02-005/2001-674
	основание государственной регистрации:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВ. РАСПОРЯЖЕНИЕМ МОСКОМИМУЩЕСТВА №353-Р от 14.12.92г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	
33.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
34.	34.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:02:0021005:1133
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды использования разрешенного объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Бутырский, ул Руставели, д 14, строен 20
	Площадь:	235, 4 кв. м
34.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	28.03.2001
	номер государственной регистрации:	77-01/02-005/2001-675

	основание государственной регистрации:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВ. РАСПОРЯЖЕНИЕМ МОСКОМИМУЩЕСТВА №353-Р от 14.12.92г.
	дата государственной регистрации прекращения права:	
34.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
35.	35.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:02:0021005:3037
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды использования разрешенного объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ул.Руставели, д.14, стр.3
	Площадь:	10267, 7 кв. м
35.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.07.2009
	номер государственной регистрации:	77-77-12/013/2009-995
	основание государственной регистрации:	План приватизации, утвержденный Распоряжением от "14" декабря 1992 г. № 353-Р Комитета по управлению имуществом г. Москвы
	дата государственной регистрации прекращения права:	
35.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	35.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77/002-77/002/002/2015-569/1
36.	36.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:02:0021005:3036
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды использования разрешенного объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ул.Руставели, д.14, стр.3
	Площадь:	19, 9 кв. м
36.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.07.2009
	номер государственной регистрации:	77-77-12/013/2009-997
	основание государственной регистрации:	

		План приватизации, утвержденный Распоряжением от "14" декабря 1992 г. № 353-Р Комитета по управлению имуществом г. Москвы
	дата государственной регистрации прекращения права:	
36.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
37.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:02:0021005:2957
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ул.Руставели, д.14, стр.1
	Площадь:	16965, 1 кв. м
37.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	30.09.2005
	номер государственной регистрации:	77-77-02/061/2005-731
	основание государственной регистрации:	Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г.Москвы от 02.03.1998 серия Б 007059, выданное Комитетом по управлению имуществом г.Москвы Распоряжение Префекта Северо-Восточного административного округа г.Москвы от 31.12.2002 №972-СН об утверждении решения МВК округа от 18.12.2002 протокол №13 п.44
	дата государственной регистрации прекращения права:	10.11.2016
37.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
38.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:02:0021005:1118
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Бутырский, ул. Руставели, д. 14, строен 5
	Площадь:	797, 6 кв. м
38.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	19.03.2001
	номер государственной регистрации:	77-01/02-005/2001-529

	основание государственной регистрации:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ утвержден РАСПОРЯЖЕНИЕМ №353-Р от "14" декабря 1992 г. КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ Г.МОСКВЫ
	дата государственной регистрации прекращения права:	
38.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
39.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:02:0021005:1127
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Москва, р-н Бутырский, ул. Руставели, д. 14, строен 14
	Площадь:	16 кв. м
39.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	21.03.2001
	номер государственной регистрации:	77-01/02-005/2001-596
	основание государственной регистрации:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВЕРЖДЕННЫЙ РАСПОРЯЖЕНИЕМ номер: 353-Р от "14" декабря 1992 г. КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ Г.МОСКВЫ
	дата государственной регистрации прекращения права:	
39.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
40.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:02:0021005:3029
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ул.Руставели, д.14, стр.10
	Площадь:	3696, 7 кв. м
40.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	19.11.2009
	номер государственной регистрации:	77-77-12/023/2009-238
	основание государственной регистрации:	План приватизации, утвержденный Распоряжением № 353-Р от "14" декабря 1992 г. Комитета по управлению имуществом г. Москвы

	дата государственной регистрации прекращения права:	
40.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
40.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	77-77/002-77/002/060/2015-165/1
41.	41.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	77:02:0021005:3227
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ул.Руставели, д.14, стр.2
	Площадь:	4934 кв. м
	41.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	19.03.2001
	номер государственной регистрации:	77-01/02-005/2001-528
	основание государственной регистрации:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ Утвержден РАСПОРЯЖЕНИЕ №353-Р от "14" декабря 1992 г. КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ Г.МОСКВЫ
	дата государственной регистрации прекращения права:	
41.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
42.	42.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:02:0021004:2854
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, ул.Руставели, д.14, строен.4
	Площадь:	70, 4 кв. м
	42.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	09.11.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-02/006/2012-419
	основание государственной регистрации:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ УТВЕРЖДЕННЫЙ РАСПОРЯЖЕНИЕМ № 353-Р от 14 декабря 1992г. КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ Г. МОСКВЫ

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

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

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

Камчатский край и Корякский АО;
Кемеровская область;
Кировская область;
Костромская область;
Курганская область;
Курская область;
Ленинградская область;
Липецкая область;
Магаданская область и Чукотский АО;
Московская область;
Мурманская область;
Нижегородская область;
Новгородская область;
Новосибирская область;
Омская область;
Оренбургская область;
Орловская область;
Пензенская область;
Пермский край;
Псковская область;
Ростовская область;
Рязанская область;
Самарская область;
Саратовская область;
Сахалинская область;
Свердловская область;
Смоленская область;
Тамбовская область;
Тверская область;
Томская область;
Тюменская область;
Ульяновская область;
Челябинская область;
Забайкальский край и Агинский Бурятский АО;
Ярославская область;
Санкт-Петербург;
Еврейская А.обл.;
Ханты-Мансийский АО;
Ямало-Ненецкий АО;
Республика Крым;
Севастополь;

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъект(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер
(полное наименование должности)



Ларионова Н.А.
(подпись, Фамилия)

Унифицированная форма № ИНв-1

ОАО "Останинский молочный комбинат" (ИНН 77/1508/456 ОГРН 1027729329977)

Описание для проведения инвентаризации: _____

Форма по ОК/О/И: 31/20/1
 № ОК/О/И: 531/552

Номер: №2
 Дата: 12.05.2017
 Дата начала инвентаризации: 13.05.2017
 Дата окончания инвентаризации: 28.08.2017
 Вид организации: _____

Информационное поле:

ОАО "Останинский молочный комбинат" в собственности организации, на ответственном хранении, в з.к. (предварительный) 12725/4, г. Москва, ул. Руставели, д.14

Инвентаризационная опись основных средств

№ документа: 1
 Дата составления: 28.08.2017

Основание для проведения инвентаризации: _____

Находящиеся: _____

Исполнитель: _____

Расшифровка: _____

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступающие на наш (наш) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Имя, ответственное за сохранность основных средств:

Курцев А.И. (подпись)
 (инициалы)
 (фамилия)
 (полное наименование)

Страница 1 из 11

№ инвентаризационной карточки	Наименование, назначение и место расположения объекта	Приведенный в таблицу			Итого	Дата	Итого	Баланс на начало инвентаризации			Баланс на конец инвентаризации				
		длина	ширина	высота				млн руб.	тыс. руб.	млн руб.	тыс. руб.				
1	Нижнее пешеходное ходовое движение, площадью 10267,7 кв.м, када. номер 77:02:002/005:2017, адрес: г. Москва, ул. Руставели, д.14, строец.3	2	7	5	1963,2	1017	77:07:12/013/2009:995 (08.07.2009)	224	121	624	1	224	121	624	
2	Штукатурно-мелочный отделочный материал	26,06	2014		100005542	60н		1	316	997	1	316	997		
3	Фасадная штукатурка	23,04	2014		100005552	04-4010-E160		1	605	894	1	605	894		
4	Декоративная штукатурка	29,04	2014		100005550	04-4026-E160		1	610	691	1	610	691		
5	Экструзионная пена	28,06	2014		100005564	0157481301-A1S204		1	257	972	1	257	972		
6	Виниловый композит ALUP LARCO 75	24,02	2014		100005510	481301-75		1	836	511	1	836	511		
7	Композитор БТЕ-4Н (У)-40г	16,06	2014		100005568	467-456--01		1	245	483	1	245	483		
8	Искусственный камень МП-320	10,04	2014		100005542	60н		1	1504	640	1	1504	640		
9	Звон металл	10,12	2013		100005478	60н		1	1288	406	1	1288	406		
10	Блок керамический ВУК-1	17,02	2014		100005520	60н		1	138	005	1	138	005		
11	Устройство кровли и управление яркостью 2141416-7-2	26,06	2014		100005493	60н		1	146	565	1	146	565		
12	Ковролин ленточный серо-голубой	07,04	2014		100005554	60н		1	114	313	1	114	313		
13	Ковролин ленточный серо-голубой	07,04	2014		100005556	60н		1	114	313	1	114	313		
14	Транспортировочный конвейер	07,04	2014		100005528	60н		1	109	855	1	109	855		
15	Калисубрильный принтер для 5900	11,03	2014		100005510	62072		1	195	605	1	195	605		
16	Калисубрильный принтер для 5900	11,03	2014		100005512	62806		1	195	605	1	195	605		
17	Декоратив 25 кг/м	01,10	2013		100005419	60н		1	117	985	1	117	985		
18	Композитор спиральный 2811МС-ТМ0-551	27,09	2013		100005464	60н		1	85	295	1	85	295		
19	Композитор спиральный 2811МС-ТМ0-551	27,09	2013		100005462	60н		1	15	904	888	1	15	904	888
20	Линия ультракороткой нарезки сыра БЭМА ВВ 80г	30,08	2013		100005446	4906		1	5	042	312	1	5	042	312
21	Умывочная линия ДАМБ ДЕТЛА 2000	06,08	2013		100005456	60н		1	315	694	1	315	694		
22	Ковролин паркетный на полиэфирной основе							22	251	953	367	22	251	953	367

а) количество парковочных номеров: _____

б) общее количество единиц факсимиль: _____

в) на сумму факсимиль: _____

Страница 2 из 11

№ п/п	Наименование подразделения и объекта	Даты принятия на учет			Год ввода (проектировочный)	инвентарный	закупочная цена	номер (полное наименование)	фактическая стоимость	бухгалтерская стоимость	на начало года	на конец года		
		начало года	конец года	конец года										
1		2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
23	Ручной 300Г-500М				06.08.2013	100005454	604		139 749	139 749	1	1	139 749	
24	Копирующий принтер Лих 7960 Шима 2м				01.08.2013	100005414	Р0847		194 513	194 513	1	1	194 513	
25	Копирующий принтер Лих 7960 Шима 2м				01.08.2013	100005412	Р0893		194 513	194 513	1	1	194 513	
26	Компьютер SAMSUNG				01.08.2013	100005428	AP0612759		1 265 427	1 265 427	1	1	1 265 427	
27	Экранная панель Sharp 1.3				01.08.2013	100005416	AP0612759		679 923	679 923	1	1	679 923	
28	Экранная панель Sharp 1.3				01.08.2013	100005418	AP0612759		368 204	368 204	1	1	368 204	
29	Умная машина R105				01.08.2013	100005436	1172881		3 898 194	3 898 194	1	1	3 898 194	
30	Автозащитный экран Viewa Solentum A550				01.08.2013	100005432	110919095		2 053 829	2 053 829	1	1	2 053 829	
31	Умная машина S 300				01.08.2013	100005430	1172940		208 739	208 739	1	1	208 739	
32	Холодная установка "Вилга"				01.08.2013	100005408	604		807 954	807 954	1	1	807 954	
33	Искрильщик трубчатый ИТ560				29.05.2013	100005406	П 30		1 199 390	1 199 390	1	1	1 199 390	
34	Машина ТФ 31Турбодизель 07-0				08.05.2013	100005396	12451005-13		2 250 346	2 250 346	1	1	2 250 346	
35	Индукционный подогреватель ЖК-125				25.04.2013	100005394	604		1 068 492	1 068 492	1	1	1 068 492	
36	Радиочастотный аппарат Р-Н300А8567				15.04.2013	100005374	#		8 821 072	8 821 072	1	1	8 821 072	
37	Пульт управления несками				04.04.2013	100005384	604		396 716	396 716	1	1	396 716	
38	Копирующий принтер Лих 7960 Шима 2м				22.03.2013	100005386	Р0894		185 230	185 230	1	1	185 230	
39	Трансформатор ТН 1000/1200-1 вейс (УУ-0)				28.02.2013	100005378	604		229 079	229 079	1	1	229 079	
40	Копирующий принтер Лих 4900 Шима 4м				15.02.2013	100005368	Е1978		135 190	135 190	1	1	135 190	
41	Копирующий принтер Лих 4900 Шима 4м				21.02.2012	100005364	Е1848		130 515	130 515	1	1	130 515	
42	Головоустройство А1-СТ-2М				14.11.2012	100005347	У0702808		176 554	176 554	1	1	176 554	
43	Копирующий принтер Лих 4900 Шима 2м				19.10.2012	100005357	ЕУ463		123 714	123 714	1	1	123 714	
44	Радиочастотный аппарат АК-8К-100/2,6/4Н-25,2У/6Б0				01.10.2012	100005335	604		429 235	429 235	1	1	429 235	
45	Воздухоочиститель СЛТКВЕР-СНН 080.20/24-ЕП050.Е				01.10.2012	100005329	604		402 756	402 756	1	1	402 756	
Итого:											23	25 448 340	23	25 448 340

а) Количество порывовые номера:

б) Общее количество единиц факсимеси:

в) На сумму факсимеси:

Девять три (девять тысяч)
 Девять три (девять тысяч)
 Девять три (девять тысяч)

№ п/п	Наименование, название и форма заданности объекта	Даты принятия на учет			Год ввода (проектировочный)	инвентарный	закупочная цена	номер (полное наименование)	фактическая стоимость	бухгалтерская стоимость	на начало года	на конец года		
		начало года	конец года	конец года										
1		2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
46	Проектировочный конструктор Л10				12.08.2012	100005333	Г18047657		149 425	149 425	1	1	149 425	
47	Конструктор конструкторного типа МК-150М				29.06.2012	100005325	604		992 267	992 267	1	1	992 267	
48	Исследовательский прибор ИИ-320				13.04.2012	100005315	П 31		1 034 428	1 034 428	1	1	1 034 428	
49	Копирующий принтер Лих 4900 Шима 2м				27.03.2012	100005297	Е0060		99 915	99 915	1	1	99 915	
50	Пульт управления Escorid base				06.03.2012	100005301	У104653		107 853	107 853	1	1	107 853	
51	Центр управления ЦК-125-22				24.02.2012	100005286	604		335 787	335 787	1	1	335 787	
52	Фаскоимпульсный аппарат фотодина				22.02.2012	100005288	604		98 533	98 533	1	1	98 533	
53	Молниезащитный из нержавеющей стали				25.01.2012	100005258	604		726 406	726 406	1	1	726 406	
54	Трансформатор лавосто				20.01.2012	100005284	П4551		95 866	95 866	1	1	95 866	
55	Копирующий принтер ЦКХ 4900 Шима 2м				21.11.2011	92255	11/102104		131 538	131 538	1	1	131 538	
56	Гемодиализатор И1001НУ/СДЛМ-10/24				31.10.2011	92252	604		291 843	291 843	1	1	291 843	
57	Центр управления ЦК-125-22				20.10.2011	92248	Р5028		100 724	100 724	1	1	100 724	
58	Копирующий принтер Лих 4900 Шима 2м				18.10.2011	92192	604		4 836 364	4 836 364	1	1	4 836 364	
59	Установка СР-300м/м ЛПС, исполнение 3				02.09.2011	92236	В832		4 848 693	4 848 693	1	1	4 848 693	
60	Умная машина Лих 7960 Шима 2м				28.07.2011	92233	Р7247		89 684	89 684	1	1	89 684	
61	Копирующий принтер ЦКХ 4900 Шима 4м				05.07.2011	92188	У2199		238 022	238 022	1	1	238 022	
62	Экранная панель экранная РТВ-100 "Смарт"				05.07.2011	92187	У2199		238 022	238 022	1	1	238 022	
63	Радиочастотный аппарат фотодина				05.07.2011	92185	У2199		238 022	238 022	1	1	238 022	
64	Центр управления ЦК-125-22				28.06.2011	92245	604		180 746	180 746	1	1	180 746	
65	Умная машина Лих 7960 Шима 2м				22.06.2011	92202	604		106 681	106 681	1	1	106 681	
66	Теплообменник аппарат ПТД(СК)				27.05.2011	92217	604		280 862	280 862	1	1	280 862	
67	Центр управления ЦК-125-22				04.05.2011	92213	П 34		741 243	741 243	1	1	741 243	
68	Исследовательский прибор ИИ-320								19 140 562	19 140 562	23	23	19 140 562	
Итого:											22	19 140 562	23	19 140 562

а) Количество порывовые номера:

б) Общее количество единиц факсимеси:

в) На сумму факсимеси:

Девять три (девять тысяч)
 Девять три (девять тысяч)
 Девять три (девять тысяч)



№	Наименование, назначение и адрес административной области	Датум: гарантия на ст.			Год ввода (проектирование)	Инвентарный	Значс (стоимость)	№рег (инвентаризация о регистрации)	Физическое значение	Комплексная стоимость, руб.	№дк (базисный)	Масса (базисный)
		наличие	дата	срок								
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
69	Канцелярский принтер LNK-4900 S5-100mm 2in			24.03.2011	92189	65696		10	145 219	1	145 219	
70	Электронный диктофон "NaiRo"			26.01.2011	92121	511707320		1	30 770	1	30 770	
71	Электронный диктофон "NaiRo"			26.01.2011	92120	510007593		1	30 770	1	30 770	
72	Электронный диктофон "NaiRo"			26.01.2011	92118	509807593		1	30 770	1	30 770	
73	Электронный диктофон "NaiRo"			26.01.2011	92117	214614973		1	30 770	1	30 770	
74	Электронный диктофон "NaiRo"			26.01.2011	92034	429010		1	30 770	1	30 770	
75	Оборудование системы контроля об аварийных выбросх отхода			16.04.2010	92034	429010		1	1 052 956	1	1 052 956	
76	Установка для прожаривания сыроежиста мяса А1-СМ1			23.12.2009	92001	601		—	1 052 956	1	1 052 956	
77	Машина фрезерная для сложного мяса М6-0P-3			23.12.2009	92000	601		—	228 699	1	228 699	
78	Вакуумировочный ПАКЕТ ГЛ-15М			09.10.2009	91985	555986		1	23 856	1	23 856	
79	Устройство перетруки УМН3.890.210			30.07.2009	91936	601		1	79 689	1	79 689	
80	Машина упаковыв в пленку			30.07.2009	91933	56		1	702 272	1	702 272	
81	Система конвейера к разливочному аппарату SCS-560 N2			15.07.2009	91948	601		1	126 056	1	126 056	
82	Система конвейера к разливочному аппарату SCS-560 N2			15.07.2009	91947	601		1	126 056	1	126 056	
83	Система конвейера к разливочному аппарату P-550SC N2			15.07.2009	91931	601		1	112 923	1	112 923	
84	Система конвейера к разливочному аппарату P-550SC N2			15.07.2009	91952	601		1	112 923	1	112 923	
85	Разливочный аппарат SCS-560 N2			15.07.2009	91946	18015		1	5 128 054	1	5 128 054	
86	Разливочный аппарат SCS-560 N2			15.07.2009	91944	18014		1	5 128 054	1	5 128 054	
87	Разливочный аппарат P-550SC N2			15.07.2009	91950	174036		1	3 547 439	1	3 547 439	
88	Разливочный аппарат P-550SC N1			15.07.2009	91949	174035		1	3 547 439	1	3 547 439	
89	Оборудование системы диспергизации			30.06.2009	91977	601		—	1 969 933	1	1 969 933	
90	Машина упаковыв в пленку			16.06.2009	91914	57		1	671 955	1	671 955	
91	Конвейер экспортиральный ИК-125			10.06.2009	91913	601		1	228 457	1	228 457	
Итого:									21	21 275 897	23	23 432 832

5-я страница формы № ИВ-1

а) Количество периодов номеров:

Двадцать три (тридцать)

б) Общее количество единиц факсимес:

Двадцать один (тридцать)

в) На сумму факсимес:

Двадцать один миллион девять тысяч девятьсот восемьдесят семь рублей (тридцать)

Страница 5 из 11

№	Наименование, назначение и адрес административной области	Датум: гарантия на ст.			Год ввода (проектирование)	Инвентарный	Значс (стоимость)	№рег (инвентаризация о регистрации)	Физическое значение	Комплексная стоимость, руб.	№дк (базисный)	Масса (базисный)
		наличие	дата	срок								
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
92	Конвейер экспортиральный ИК-125			10.06.2009	91912	601		—	228 457	1	228 457	
93	Оборудование для факсимес			10.04.2009	91869	601		1	219 798	1	219 798	
94	Вакуумировочный ПАКЕТ ГЛ-15М			06.04.2009	91922	601		1	219 798	1	219 798	
95	Установка коды СР-модель ИРС-1 (СР-модель)			11.01.2008	91885	111		1	3 043 335	1	3 043 335	
96	Машина тор 2-1P2-01-0			19.12.2008	91809	1054310-07		1	1 805 234	1	1 805 234	
97	ИКСО СИПТЕК 500000 Комбинированный			02.12.2008	91812	150080913		1	883 259	1	883 259	
98	Упаковочный аппарат ПП-3			03.11.2008	91843	111		1	2 271 659	1	2 271 659	
99	Вакуумировочный ПАКЕТ ГЛ-15М			01.11.2008	91850	601		1	219 798	1	219 798	
100	Вакуумировочный ПАКЕТ ГЛ-15М			01.11.2008	91849	601		1	219 798	1	219 798	
101	Круглая компрессорно-революрный ИКС42811			01.10.2008	91730	601		1	1 352 192	1	1 352 192	
102	Круглая компрессорно-революрный ИКС42811			01.10.2008	91729	601		1	1 352 192	1	1 352 192	
103	Круглая компрессорно-революрный ИКС42811			01.10.2008	91727	601		1	1 352 192	1	1 352 192	
104	Круглая компрессорно-революрный ИКС42811			01.10.2008	91732	601		1	1 162 183	1	1 162 183	
105	Круглая компрессорно-революрный ИКС42811			01.10.2008	91731	601		1	1 162 183	1	1 162 183	
106	Вакуумировочный ПАКЕТ ГЛ-15М			01.10.2008	91742	601		1	348 760	1	348 760	
107	Вакуумировочный ПАКЕТ ГЛ-15М			01.10.2008	91741	601		1	348 760	1	348 760	
108	Вакуумировочный ПАКЕТ ГЛ-15М			01.10.2008	91740	601		1	348 760	1	348 760	
109	Вакуумировочный ПАКЕТ ГЛ-15М			01.10.2008	91739	601		1	348 760	1	348 760	
110	Вакуумировочный ПАКЕТ ГЛ-15М			01.10.2008	91738	601		1	348 760	1	348 760	
111	Вакуумировочный ПАКЕТ ГЛ-15М			01.10.2008	91737	601		1	348 760	1	348 760	
112	Вакуумировочный ПАКЕТ ГЛ-15М			01.10.2008	91736	601		1	348 760	1	348 760	
113	Вакуумировочный ПАКЕТ ГЛ-15М			01.10.2008	91735	601		1	348 760	1	348 760	
114	Вакуумировочный ПАКЕТ ГЛ-15М			01.10.2008	91734	601		1	455 540	1	455 540	
Итого:									22	18 517 900	23	18 517 900

6-я страница формы № ИВ-1

а) Количество периодов номеров:

Двадцать три (тридцать)

б) Общее количество единиц факсимес:

Двадцать один (тридцать)

в) На сумму факсимес:

Двадцать один миллион девять тысяч девятьсот восемьдесят семь рублей (тридцать)

Страница 6 из 11



№ п/п	Наименование, назначение и форма движимого объекта	Формы прав на объект			№ п/п	Дата вступления в силу (подписи сторон)	Инвентарный номер	№ документа (подпись документа о регистрации)	Финансовые показатели	По данным бухгалтерского учета			
		аренда	заклад	иное									
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
113	Воздухоподъемник ЛНЭС 560С EL 59P в комплекте с аэростатом			01.10.2008	91743	60N		324 875	1	324 875	324 875		
116	Воздухоподъемник ЛНЭС 560С EL 59P в комплекте с аэростатом			01.10.2008	91746	60N		324 875	1	324 875	324 875		
117	Воздухоподъемник ЛНЭС 560С EL 59P в комплекте с аэростатом			01.10.2008	91745	60N		324 875	1	324 875	324 875		
118	Воздухоподъемник ЛНЭС 560С EL 59P в комплекте с аэростатом			11.01.2008	91744	60N		324 875	1	324 875	324 875		
119	Надувной автомобиль Тр-110СТРАК.П.05-0			08.07.2008	92056	60N		2 300 120	1	2 300 120	2 300 120		
120	Автомобиль Москвич-300.15			20.06.2008	91574	АВТ.129826		153 982	1	153 982	153 982		
121	Компрессор SA180XS014 SVN APT.129826			16.04.2008	91976	60N		485 797	1	485 797	485 797		
122	Аэриет компрессор-резиновый МС-462811			16.04.2008	91975	60N		1 352 192	1	1 352 192	1 352 192		
123	Воздухоподъемник ЛНЭС 50КС55E 59P в комплекте с аэростатом			16.04.2008	91974	60N		257 189	1	257 189	257 189		
124	Воздухоподъемник ЛНЭС 50КС55E 59P в комплекте с аэростатом			16.04.2008	91973	60N		257 189	1	257 189	257 189		
125	Воздухоподъемник ЛНЭС 50КС55E 59P в комплекте с аэростатом			16.04.2008	91972	60N		257 189	1	257 189	257 189		
126	Компрессор воздушный ВП95633С			16.04.2008	91593	60N		533 882	1	533 882	533 882		
127	Компрессор воздушный ВП95633С			16.04.2008	91592	60N		533 882	1	533 882	533 882		
128	Компрессор воздушный ВП95633С			16.04.2008	91591	60N		533 882	1	533 882	533 882		
129	Компрессор воздушный ВП95633С			16.04.2008	91590	60N		533 882	1	533 882	533 882		
130	Компрессор воздушный ВП95633В			16.04.2008	91595	60N		510 446	1	510 446	510 446		
131	Компрессор воздушный ВП95633В			16.04.2008	91594	60N		510 446	1	510 446	510 446		
132	Центр управления воздухоподъемником №2			16.04.2008	91598	60N		318 422	1	318 422	318 422		
133	Центр управления воздухоподъемником №1			16.04.2008	91597	60N		389 183	1	389 183	389 183		
134	Надувной автомобиль "Турбалак-АПС"			13.03.2008	90359	11050		599 628	1	599 628	599 628		
135	Надувной автомобиль "Турбалак-АПС"			04.03.2008	90297	11059		599 628	1	599 628	599 628		
136	Надувной автомобиль "Турбалак-АПС"			22.02.2008	91712	11083		936 835	1	936 835	936 835		
137	Прогнозиратель погоды ПП.12.21.2-11				92126	60N		59 643	1	59 643	59 643		
Итого:										18	2 700 625	23	2 526 889

7-й справочный формул № ИВБ-1

а) Количество парковочных мест:

Давать zero (примеч.)

б) Объем количества единиц флэксиски:

Давать zero (примеч.)

в) На сумму флэксиски:

Давать значение количества, которое должно быть вписано в сумму, рублями (примеч.)

Справка 7 из 11

№ п/п	Наименование, назначение и форма движимого объекта	Формы прав на объект			№ п/п	Дата вступления в силу (подписи сторон)	Инвентарный номер	№ документа (подпись документа о регистрации)	Финансовые показатели	По данным бухгалтерского учета			
		аренда	заклад	иное									
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
138	Надувной автомобиль "Турбалак-АПС"			31.10.2007	91574	5051		375 688	1	375 688	375 688		
139	Надувной автомобиль "Турбалак-АПС"			13.09.2007	90298	2007		532 935	1	532 935	532 935		
140	Надувной автомобиль "Турбалак-АПС"			26.07.2007	91535	1183		558 786	1	558 786	558 786		
141	Установка для приготовления сока мясных продуктов И16-01Ж			16.03.2007	90290	60N		82 261	1	82 261	82 261		
142	Автомат розлива майонез "Элвис-Плюс"			01.12.2006	90142	6642		17 059	1	17 059	17 059		
143	Рефрижератор М-СТ-10.0			31.10.2006	90263	60N		169 444	1	169 444	169 444		
144	Рефрижератор В-СТ-50			31.10.2006	90269	60N		110 000	1	110 000	110 000		
145	Рефрижератор В-СТ-50			01.12.2005	449	1127		21 244	1	21 244	21 244		
146	Фасовочное упаковочное машина "Пастак-СТ"			20.06.2005	518	13		115 308	1	115 308	115 308		
147	Средств-стир-суши-замораживатель МС-СОСЛ10			16.05.2005	497	7515		116 221	1	116 221	116 221		
148	Автомат фасовочный-упаковочный "АМЧ"			01.03.2005	388	3711		33 099	1	33 099	33 099		
149	Упаковочная машина "Триплекс-9"			22.07.2004	206	60N		0	1	0	0		
150	Комплект для смены обшивки на упаковочном аппарате ТРАФ 1000			22.07.2004	204	75648/100089		0	1	0	0		
151	Упаковщик в картонные пакеты "Тера Бедфорд" Пивар 70 Тера			22.07.2004	205	75648/100115		0	1	0	0		
152	Автомобиль соляной Тера Спрэ Аэромотор 21			30.06.2004	108	1		698 861	1	698 861	698 861		
153	Пастеризационно-охладительная установка П8-СОСЛ-10М			01.11.2003	4230	60N		0	1	0	0		
154	Автомобиль автосредств А15-221			01.10.2003	4229	88790-10-424		0	1	0	0		
155	Автомобиль автосредств А15-221 "МЕРКУ Деволют"			01.06.2003	8162	АВТ.475788		0	1	0	0		
156	Компрессор воздушный SA.160.56.8			01.06.2003	8163	АВТ.617860		0	1	0	0		
157	Компрессор воздушный SA.160.56.5			01.06.2003	8164	АВТ.654702		0	1	0	0		
158	Осушитель воздуха ВВ1050 автосредств, фильеры			01.04.2003	08834	60N		0	1	0	0		
159	Упаковочная машина ВВ.07 сертифицированного действия			01.04.2003	08834	60N		0	1	0	0		
160	Упаковочная машина ВВ.07 сертифицированного действия			01.04.2003	08833	60N		0	1	0	0		
Итого:										18	2 700 625	23	2 526 889

8-й справочный формул № ИВБ-1

а) Количество парковочных мест:

Давать zero (примеч.)

б) Объем количества единиц флэксиски:

Давать zero (примеч.)

в) На сумму флэксиски:

Давать значение количества, которое должно быть вписано в сумму, рублями (примеч.)

Справка 8 из 11



№ инв.	Наименование, категория и группа инвентарных объектов	Даты приема на учет			Год ввода (использ.) (год(ов)-мес(я))	Инвентарный номер	Значение инвентарного объекта на дату приема на учет (руб.)	Фактическая стоимость на дату приема на учет (руб.)	Планируемая стоимость на дату приема на учет (руб.)		
		начало	середина	конец							
1	2	3	4	5	6	7	8	9			
161	Линия производства газированных напитков с/группа ССЗ				18.03.2003	5830	6/н				
162	Линия для производства шоколадного молока "Нестле"				05.11.2002	4357	АСП 20 (Т384650157)-пластичный				
163	"Узловозная машина "Трестар-Р"				27.06.2002	3680	У10				
164	Транспортная линия для розлива стерилизованного молока и молочной продукции				24.12.1998	4210	ТСМ4150154				
165	Транспортная линия для розлива стерилизованного молока и молочной продукции				01.01.2003	04210в	12956/1274,139/4/1274,2218/08,196/5				
166	Канализационное оборудование для розлива соев				24.12.1997	4205	ТСМ4113014/2				
167	Канализационное оборудование для розлива соев				01.11.2002	04205в	13944/1223,2118/4,196/5/251,4,196/1				
168	Автомат "Чай-29"				01.10.1997	5690	131273				
169	Автомат "Жидко" для фасовки порционных изделий и стаканного молока				01.06.1997	5682	нет данных				
170	Транспортная линия по производству и розливу молока и соев				01.08.1994	48151	6/н				
171	Линия "Хассел"				01.04.1994	5680	10422003/МА				
172	Преобразователь емкости 2500л				01.01.1990	43051	6/н				
173	Преобразователь емкости 2500л				01.01.1990	43061	6/н				
174	Преобразователь емкости 2500л				01.01.1990	43060	6/н				
175	Преобразователь емкости 2500л				01.01.1990	43059	6/н				
176	Преобразователь емкости 2500л				01.01.1990	43058	6/н				
177	Преобразователь емкости 2500л				01.01.1990	43057	6/н				
178	Преобразователь емкости 2500л				01.01.1990	43056	6/н				
179	Преобразователь емкости 2500л				01.01.1990	43055	6/н				
180	Преобразователь емкости 2500л				01.01.1990	43054	6/н				
181	Преобразователь емкости 2500л				01.01.1990	43053	6/н				
182	Преобразователь емкости 2500л				01.01.1990	43052	6/н				
183	Пастеризационно-охладительная установка "Ничема"				01.01.1990	43063	4/75				
						Итого:		19	1 883 250	23	3 140 760

а) Количество порционных номеров:

б) Общее количество единиц фактически:

в) На сумму фактически:

Девятьсот грам (примеч.)

Девятьсот грам (примеч.)

Семь миллионов стошестидесяти девять грам двести двадцать пять копеек рублей (примеч.)

№ инв.	Наименование, категория и группа инвентарных объектов	Даты приема на учет			Год ввода (использ.) (год(ов)-мес(я))	Инвентарный номер	Значение инвентарного объекта на дату приема на учет (руб.)	Фактическая стоимость на дату приема на учет (руб.)	Планируемая стоимость на дату приема на учет (руб.)		
		начало	середина	конец							
1	2	3	4	5	6	7	8	9			
184	Пастеризационно-охладительная установка "Ничема"				01.01.1990	43065	0944				
185	Пастеризационно-охладительная установка "Ничема"				01.01.1990	43064	157				
186	Преобразователь емкости 25л				01.01.1982	3191	6/н				
187	Преобразователь емкости 25л				01.01.1982	3190	6/н				
188	Преобразователь емкости 25л				01.01.1982	3189	6/н				
189	Преобразователь емкости 25л				01.01.1982	3188	6/н				
190	Преобразователь емкости 25л				01.01.1982	3187	6/н				
191	Преобразователь емкости 25л				01.01.1982	3186	6/н				
192	Преобразователь емкости 25л				01.01.1982	3185	6/н				
193	Преобразователь емкости 25л				01.01.1982	3184	6/н				
194	Преобразователь емкости 25л				01.01.1982	3183	6/н				
195	Преобразователь емкости 25л				01.01.1982	3182	6/н				
						Итого:		12	713 728	12	713 728

а) Количество порционных номеров:

б) Общее количество единиц фактически:

в) На сумму фактически:

Девятьсот грам (примеч.)

Девятьсот грам (примеч.)


Семь миллионов стошестидесяти девять грам двести двадцать пять копеек рублей (примеч.)



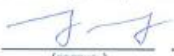
Итого по описи:

- а) Количество порядковых номеров: Сто девяносто пять
(прописью)
- б) Общее количество единиц фактически: Сто восемьдесят два
(прописью)
- в) На сумму фактически: 354 056 286 Триста пятьдесят четыре миллиона пятьдесят шесть тысяч двести восемьдесят шесть рублей
(прописью)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии:	Конкурсный управляющий		Куранов А.И.
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
Члены комиссии:			
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с №1 по №195 комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею. Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лица, ответственные за сохранность основных средств:	Конкурсный управляющий		Куранов А.И.
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
Указанные в описи данные и расчеты проверил:			
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

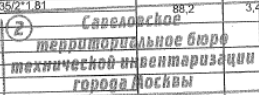
II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)

Дата записи	Канализация	Водопровод	Местная	Центральное	Печное	Печное газовое	от АГ В	от ТЭЦ	От собственной котельной				Колориферное	Ванны	горячее водоснаб	газоснаб	жилищ
									На тверд. топливе	На газе	На тверд. топливе	На газе					
08.12.04	1021/4	1021/4	1021/4	1021/4	1021/4	1021/4	1021/4	1021/4	1021/4	1021/4	1021/4	1021/4	1021/4	1021/4	1021/4	1021/4	1021/4

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	эт-ть	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м.)	Высота (м)	Объем (куб. м.)
стр.3	холодильн.	1	$49,87 \times 35,31 + 12,74 \times 35,31 + 13,56 \times 9,46 + (0,55 \times 20) \times 9 + (2,33 + 1,65) \times 0,89$	2341,7	4,20	9835
	холодильник	2	$49,87 \times 35,21 + 12,74 \times 35,31 + 13,56 \times 9,46 + 4,20 \times 7,10$	2309,2	4,20	9699
	холодильник	3-5	$50,80 \times 27,20 + 4,00 \times 15,60 + 4,00 \times 15,70$	1507,0	10,80	16276
а	подвал		$49,87 \times 35,17 + 29,70 \times 12,74 + 9,46 \times 13,56 + 10,00 \times 0,40 \times 18$	2284,9	3,60	8154
б	дебаркадер		$60,34 \times 12,03$	605,6	7,30	4421
	машин.отделение		$15,60 \times 4,50 + 15,70 \times 4,50$	125,2	2,60	326
а	тамбур		$4,18 \times 4,62$	19,3	4,30	83
б	хол. пристройка		$6,52 \times 6,05 + 5,40 \times 2,35 \times 2 \times 1,81$	88,2	3,30	300
Итого						49094

Площадь застройки: $2945,5 + 350,0 + 22,50 + 3318,0 + 19,3 + 88,2 + (2,33 + 1,65) \times 0,85 = 3427,2$ кв.м.
 (площадь здания по цоколю, открытые сходы, крыльца, площадки перед подъездами, приемники, и т.д.)



IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки
 Группа катит. I Средняя жилая площадь квартиры Сборник № 33
 вид внутренней отделки простая. Средняя внутренняя высота помещений 3,4 Таблица № 52а

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, пили, и т.п.)	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	сборные ж/бет. блоки под, каменостав. типа	трещины в швах, осыпь	13			13	4,8
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	ж/бетон. панели	трещины	16			16	15
	б. Перегородки	ж/бетон. панели	ослабление штукатурки	27			37	40
3	Перекрытия:	чердачные	ж/бетонный монолит					
		междэтажные	сборные ж/бет. плиты					
		подвальные	ж/бетонный монолит					
4	Крыша	рубероид по ж/бет. основанию	трещины	3		2,3	40	0,9
5	Полы	линолеум, металлическая плитка, цемент	разрывы в швах, трещины, отслаивание	8		8	40	3,2
6	Правильно:	оконные	основные					
		дверные	с двойным остеклением					
			плиты замедлено изготовления					
			верста металл					
7	Наружная отделка архитектур. оформл.	рассивка швов, штукатурка	трещины					
	а. б. в.	окраска ГКВ	трещины					
	г.	окраска ГКВ	трещины					
	д.	окраска ГКВ	трещины					
	е.	окраска ГКВ	трещины					
	ж.	окраска ГКВ	трещины					
	з.	окраска ГКВ	трещины					
	и.	окраска ГКВ	трещины					
	к.	окраска ГКВ	трещины					
	л.	окраска ГКВ	трещины					
	м.	окраска ГКВ	трещины					
	н.	окраска ГКВ	трещины					
	о.	окраска ГКВ	трещины					
	п.	окраска ГКВ	трещины					
	р.	окраска ГКВ	трещины					
	с.	окраска ГКВ	трещины					
	т.	окраска ГКВ	трещины					
	у.	окраска ГКВ	трещины					
	ф.	окраска ГКВ	трещины					
	х.	окраска ГКВ	трещины					
	ц.	окраска ГКВ	трещины					
	ч.	окраска ГКВ	трещины					
	ш.	окраска ГКВ	трещины					
	щ.	окраска ГКВ	трещины					
	ъ.	окраска ГКВ	трещины					
	ы.	окраска ГКВ	трещины					
	ь.	окраска ГКВ	трещины					
	э.	окраска ГКВ	трещины					
	ю.	окраска ГКВ	трещины					
	я.	окраска ГКВ	трещины					
8	Центр. отопление	тр. стальные	разрывы в трубах					
	Печное отопление	тр. стальные	течи					
	Водопровод	тр. стальные	порывы в трубах					
	Канализация	тр. чугун	порывы в трубах					
	Радио	гор. трансляция		6		6	40	2,4
	Телефон	АТС						
	Телевидение							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Лифты	грузовой						
9	Резные работы	ступени и крыльца	трещины	20		20	40	8,0
		поступки, балконы	осыпь					
Итого				100		100		39,5

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}}$ $\frac{39,5 \times 100}{100} = 39,5\%$



V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

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

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осади, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Процент износа, приведённый к 100 по формуле
1	Фундаменты							
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки							
3	Перегородки: чердачные междустяжные подвальные							
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы: оконные дверные							
7	Наружная отделка архитектур. оформл. внутрен. отделка а. б.							
8	Системные и электотехнические работы а. Центр. отопление б. Печное отопление в. Водопровод г. Канализация д. Радио е. Телефон ж. Телевидение з. с газовой колонк. и. с др. котлон. к. с горяч. водоснаб. л. горячее водоснаб. м. Вентиляция н. Газоснабжение о. Мусоропровод п. Лифты р. Электроосвещение							
9	Разные работы							

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

VI. Техническое описание холодных пристроек

Описание конструктивных элементов и их удельные веса

Литер по плану	Назначение	Этажность	Проемы:											№ сборки	№ таблицы	Удельный вес оценен. объекта в %	Износ в %
			Фундаменты	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	оконные	дверные	отделочные работы	внутр. санитарио- и электротехнич. устр-ва	прочие работы					
а	Холод. пристройка	1	бет.	металл	металл	металл	бетон	металл	окраска	220В	разн	28	165а	1,00	25		
б	Холод. пристройка	1	бетон	металл	металл	металл	асфальт	металл	окраска	220В	разн	28	164а	1	30		

2 Справочное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы



№ п/п	Наименование работ	№ абонементов	№ таблиц	Стоимость по таблице	Удельный вес строений	Поправка к стоимости в коэффициентах											Стоимость по плану	Действительная стоимость в руб.
						на высоту помещений	на количество этажей	на этажность	на состояние конструкций	на состояние конструкций	на состояние конструкций	на состояние конструкций	на состояние конструкций	на состояние конструкций	на состояние конструкций	на состояние конструкций		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
3	основное	33	523	20,80	1,00				1,08			1,08	22,46	49094	1827300	40	1098360	
a	тамбур	26	1658	87,3	1,00				0,75			0,75	21,83	19,3	421	25	319	
б	холл/пристройка	28	164	10,5	1,0				0,75			0,75	7,88	300	2364	30	1655	
		1830085*1,24*1,01*1,81+3890118																

Работу выполнил 18.05.2015г. Воронова Л.В. Всего 1830085 1098360

Проверил бригадир	текущие изменения вносимы		
	Изменения вносимы	Изменения вносимы	Изменения вносимы
Начальник Бюро			

III. Потребность в капитальном ремонте строения №

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

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений Саволова Юлия Александровна
 Проверил 18.05.2015 г.

Саволова Юлия Александровна
 Техническое инвентаризационное бюро
 г. Москва

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

Потребность в капитальном ремонте по строению _____ руб.
 20 г. Работу выполнил _____ (должность, Ф.И.О., подпись)



7.2 Информация об использованных аналогах

Москва, район Головинский, Автомоторная ул., 1/3
 Показать на карте
 М Петровско-Разумовская, 6 мин. на машине
 М Лихоборы, 13 мин. пешком
 М Коптево, 20 мин. пешком

55 000 000 руб.
 37 163 руб. за м², включая УСН, продажа
 Следи за изменением цены
 +7 910 461-86-09 В избранное
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте
 Площадь: 1 480 м²
 Этаж: 3 из 4
 Высота потолков: 5,50 м
 Сетка колонн: 6x9
 Состояние: типовой ремонт
 Ворота: на нулевой отметке
 Лифты: 2 груз.
 Номер кадастровый: 43
 Электрическая мощность: 900 кВт
 Юридический адрес: предоставляется
 Материал пола: плитка

О здании
 Тип здания: административное здание
 Класс: В
 Участок: в собственности
 Категория: действующий
 Вентиляция: приточная
 Отопление: центральное
 Система пожаротушения: спринклерная

Инфраструктура
 * офисные помещения * столовая

Отличное помещение под энергоемкое производство. Площадь позволяет совместить производство с офисом, шоу-румом, магазином, складом и т.д. Теплое, светлое, с большими окнами и высокими потолками. Большие мощности. Сетка колонн 6x9 м. Два входа - основной и пожарный. Грузовые лифты, с/у на этаже. На первом уровне к грузовому лифту подходит верофура. Помещение оснащено спринклерной системой пожаротушения с датчиками задымления и мершения. Хорошая транспортная доступность для персонала и транспорта. Собственник: Анна

ID:16894

<https://www.cian.ru/sale/commercial/161121598/>

Москва, район Басманный, Центросоюзный пер., 21А
 Показать на карте
 М Электрозаводская,
 М Сокольники,
 М Бауманская,

240 000 000 руб.
 40 000 руб. за м², продажа
 Следи за изменением цены
 +7 499 372-93-98 В избранное
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте
 Площадь: 6 000 м²
 Этаж: 1 из 1
 Высота потолков: 4 м
 Состояние: типовой ремонт
 Лифты: 4 груз.
 Парковка: на территории
 Материал пола: бетон

Бизнес-центр «Центросоюзный»
 Год постройки: 2008
 Класс: В
 Общая площадь: 4 150 м²
 Участок: 1 га
 Категория: действующий
 Вентиляция: приточная
 Кондиционирование: центральное
 Отопление: центральное
 Система пожаротушения: спринклерная

Инфраструктура
 * офисные помещения

Предлагается в продажу производственно-складская площадь под организацию пищевого производства, хлопчатобумажных и шерстяных складов. Здание бывшего складочбината с морозостойкими перекрытиями. Предоставлен каньюты на время переезда, компенсируют затраты на ремонт для долгосрочных арендаторов. 6000 кв.м. 4 грузовых лифта. Панорам. Офисные помещения в соседнем здании.

ID:12920355

<https://www.cian.ru/sale/commercial/162320098/>

склад
Москва, район Марьино роща, Складочная ул., 15А
Показать на карте
М. Савеловская, 2 мин. на машине

346 500 000 – 346 500 000 руб.
35 000 руб. за м²

Следить за изменением цены

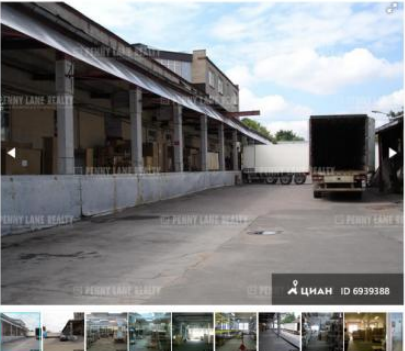
+7 926 370-48-95 **В избранное**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

БАНК ЗЕНИТ
КОММЕРЧЕСКОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

Ежемесячный платеж
от 3 090 459 р

Промышленный объект
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!



ЦИАН ID 6939388

Об объекте
Площадь: 9 900 – 9 900 м²
Этаж: 3 из 3
Высота потолков: 5 м

О здании
Тип здания: нежилой фонд
Класс: С
Общая площадь: 9 900 м²

Предлагается на продажу часть склад 9 900 кв.м на Север Москвы, САО. Ближайшее метро Савеловская.

Высота потолков от 5 м. Полы - бет. плиты.

Блок находится на 3 эт. Нагрузка на пол 6 т/м2.

Отапливаемый, естественная вентиляция, канализация, объект под охраной, интернет и телефония.

Помещение подходит под: пищевое производство.

Без комиссии. ID 782-1.

PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость PRO

Показать телефон

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

<https://www.cian.ru/sale/commercial/162209956/>

помещение под производство
Москва, район Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 79АС15
Показать на карте
М. Алтуфьево, 2 мин. на машине

64 999 104 – 64 999 104 руб.
30 176 руб. за м²

Следить за изменением цены


+7 926 370-48-95 **В избранное**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

БАНК ЗЕНИТ
КОММЕРЧЕСКОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

Ежемесячный платеж
от 579 732 Р

Промышленный объект
Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!



ЦИАН ID 6939388

Об объекте
Площадь: 2 154 – 2 154 м²
Этаж: 2 из 2
Высота потолков: 11 м

О здании
Тип здания: нежилой фонд
Класс: С
Общая площадь: 2 154 м²

Предлагается на продажу часть производственное помещение 2 154 кв.м на Северо-Восток Москвы, СВАО. Ближайшее метро Алтуфьево.

Высота потолков от 8 до 11 м. Полы - стяжка. Доступные ворота в блоке: 2 шт на нулевом уровне.

Блок находится на 2 эт. Нагрузка на пол 5 т/м2. На объекте есть крановые устройства: кран-балки 2 шт - 3 т.

Отапливаемый, естественная вентиляция, канализация, 150 кВт, объект под охраной, бесплатный выезд, интернет и телефония.

Без комиссии. ID 1819-1.

PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость PRO

Показать телефон

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

<https://www.cian.ru/sale/commercial/157222847/>

Аналог №1 (для доходного подхода)

склад в административном здании на Огородном проезде, 9с1
 Москва, район Бутырский, Огородный проезд, 9С1
 Показать на карте
 М Бутырская.

41 063 – 325 763 руб. в месяц
 6 570 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

[Показать телефон](#) [В избранное](#)

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Арендные каникулы:	да

Об объекте

Площадь:	75 – 595 м²
Этаж:	6 из 6
Высота потолков:	5 м
Сетка колонн:	6x6
Состояние:	типовой ремонт
Ворота:	на пандусе
Лифты:	4 груз. (2 т) / 2 пасс. (0,40 т)
Парковка:	на территории, для грузового транспорта
Количество мест:	20
Материал пола:	асфальт

Административное здание «на Огородном проезде, 9с1»

Год постройки:	1962
Общая площадь:	16 211 м²
Участок:	0,2 га
Категория:	действующий

Инфраструктура

- офисные помещения

Просмотров: всего 40, за сегодня 0 [Выделение](#) [Премיום](#) сегодня, 01:11

НЕТ ФОТО

РЕКЛАМА
 Качество по доступной цене!
 Отмен с отсрочкой от 200 м2 в ДЦ «ЛЕОФОРТ», класс В+ м. Пресненская пл-да. Арендная ставка в рублях, транспортная доступность.
 Тел.: (495) 644-04-44

Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА
 Детский ТРЦ Бейбистор
 ТЦ у метро Войковская. Аренда площадей от 7 до 3000 м2. Нет аналогов в районе! Скидка на 1-й год аренды 50%. Ремонт в подарок!
 Тел.: (495) 215-05-42

РЕКЛАМА
 ТЦ Метрополл м. Верх. Лихоборы
 Аренда торговых помещений 20-1000м м в новом ТЦ у метро. Скоро открытие! Скидка на 1й год 50% на помещения от 50км.
 Тел.: (495) 212-07-67

<https://www.cian.ru/rent/commercial/164565094/>

Аналог №2 (для доходного подхода)

склад
 Москва, район Бутырский, ул. Добролюбова, 1
 Показать на карте
 М Бутырская, 10 мин. пешком

224 000 руб. в месяц
 6 400 руб. за м² в год, включая: НДС, коммунальные платежи, операционные расходы

Следить за изменением цены

[+7 903 669-70-23](#) [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	420 м²
Этаж:	1 из 1
Состояние:	типовой ремонт
Ворота:	на нулевой отметке
Парковка:	на территории, для грузового транспорта

О здании

Тип здания:	склад
Класс:	В
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

ВЫГОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ от собственника! Отличный, большой, охраняемый, теплый склад, бесплатно стеллажи. Круглосуточная охрана, доступ 7 дней в неделю. Удобный въезд для фуры для погрузки-разгрузки. Оперативный показ.

ИД:12710900 [PRO](#)
[Показать телефон](#)

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)

Просмотров: всего 140, за сегодня 0 [Платное](#) сегодня, 14:44

ЦИАН ID: 12710900

РЕКЛАМА
 Торговые помещения - лучшая цена!
 Продажа арендного бизнеса и площадей в открытом ТЦ. От 7 млн руб. Собственник. Специальные цены в октябре! От 199 000 руб/м2!
 Тел.: (495) 646-10-07

РЕКЛАМА
 ТЦ Зелёный м. Бутырская
 Аренда торговых помещений 25-1500 кв.м. в новом ТЦ у метро. Скидка на 1-й год 50%. Отделка в подарок!
 Тел.: (495) 212-07-67

РЕКЛАМА
 Качество по доступной цене!

<https://www.cian.ru/rent/commercial/150996875/>

Аналог №3 (для доходного подхода)

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

Изменить условия Подписаться на похожие

склад в торговом центре на Огородном проезде, 6
 Москва, район Бутырский, Огородный проезд, 6
 Показать на карте
 Бутырская, 1 мин. пешком

150 000 – 350 000 руб. в месяц
 6 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 916 728-88-67 В избранное

Пожалуйста, скажите, что наши это объявление не ЦИАН

Предоплата: 1 мес
 Тип аренды: правая
 Срок аренды: длительный

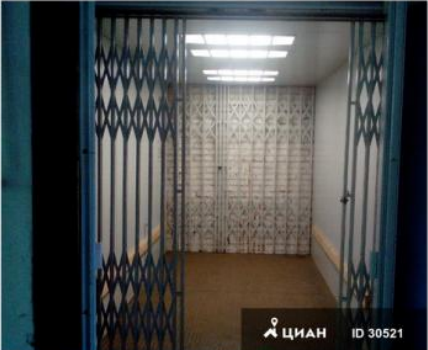

Об объекте
 Площадь: 300 – 700 м²
 Этаж: 1 из 5
 Состояние: типовой ремонт

Торговый центр «на Огородном проезде, 6»
 Год постройки: 1974
 Общая площадь: 5 006 м²
 Участок: 0,3 га (в собственности)
 Категория: действующий
 Кондиционирование: местное
 Отопление: центральное
 Система пожаротушения: порошковая

Просьба агентам не звонить. По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЕЗ КОМИССИИ. Свободное помещение под склад/ производство .Удобный подъезд к зданию, выгрузка и погрузка производится круглосуточно, охрана территории и склада так же круглосуточно. Под прои-во/склад, отоплен., огорож. терр., охрана. хор. п/путь. Возможно Увеличение или дальнейе площади.
 Циан ID: <https://www.cian.ru/rent/commercial/149810210/>

ID:30521 PRO
 Показать телефон
 Отправить заявку

Просмотров: всего 61, за сегодня 2 Платное сегодня, 09:56

РЕКЛАМА
 ПСН в ЖК «Дом на Садовой»
 Коммерческие помещения свободного назначения в сданном доме от 7,4 млн руб. Путиловское ш. От 90 тыс.руб. за кв. м
 Тел.: (495) 401-79-91
 Просмотреть детали на ревиториумном сайте

РЕКЛАМА
 Детский ТРЦ Байбистор
 ТЦ у метро Войковская. Аренда площадей от 7 до 3000 м2. Нет аналогов в районе! Скидка на 1-й год аренды! 50%. Ремонт в подарок!
 Тел.: (495) 132-90-61

РЕКЛАМА
 Земельный участок от А101.
 15 км от МКАД. Уединенные места с потрясающей видами на характеристики. Отличная транспортная доступность!
 ИЖС и МЖС

<https://www.cian.ru/rent/commercial/149810210>

7.3 Копии документов Оценщика и Исполнителя



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
 № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 000707 от «07» апреля 2017 г.
 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 000707 от «07» апреля 2017 г. и соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 23.08.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
 1.1. **Газлярин Александр Васильевич**
 Паспортные данные: Сер. 4512 №862349 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Марьино района (код подразделения - 770-083) 14.03.2013

2. СОСТРАХОВЩИКИ:
 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Патрикеева, д.12, стр.2, эт. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Линейная ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
 2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Линейная ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 783-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или присяжным Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):
 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в ПерIOD страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:
 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:
 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:
 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходо на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.

9. ФРАНШЕЗА:
 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:
 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»). Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022443. При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу указывается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Газлярин Александр Васильевич

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»
 От Состраховщика 1:
 (Начальник отдела страхования) *[Подпись]*, профессиональный риск Арбитражный С.О. на основании Устава от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от СПАО «Ингосстрах»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТРАЛЬНОЕ СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО»
 141006, Московская область, с/пос. Митища, Шараповский проезд, стр.7, тел: +7 495 249-4111, 8 800 353-4111, e-mail: info@ck-ooo.ru, www.ck-ooo.ru
 ИНН 7701249653 ОГРН 1025006123114 Лицензия ЦБ РФ СИ № 3517, СЛ №3517, ПС №3517

ПОЛИС страхования ответственности оценщика		№	77709-000-00039917
		Дата выдан	29.12.2017 г.
		Место выдан	г. Москва

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили договор обязательного страхования ответственности оценщиком (далее по тексту – «Договор») на основании Заявления на страхование (далее по тексту – «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиком ООО «ЦСО» от 23.12.2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.) (далее по тексту – «Правила»).

СТРАХОВЩИК: Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество» (ООО «ЦСО»)

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Бизнес Лига»

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Возникновение обязанности Страхователя возместить убыток, причиненные потерпевшим интересам Вышестоящего/Третьего лица, включая вред, причиненный имуществу Вышестоящего/Третьего лица, в том числе имуществу, принадлежащему на праве собственности Страхователю, за нарушение договора на проведение оценки и в результате неправомерных ошибок, допущенных, допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском причинения ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба Вышестоящему/Третьему лицу, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований, к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

СТРАХОВАЯ СУММА: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.

ФРАНШЕЗА: нет

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 3 500 (Три тысячи пятьсот) рублей 00 копеек
 Порядок уплаты страховой премии: Единовременно до 26.03.2018 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА: с 0 1 0 1 2 0 1 8 по 3 1 1 2 2 0 1 8

ПРИЛОЖЕНИЯ: 1. Правила страхования ответственности оценщиком от 23 декабря 2013 г. (в редакции от «27» августа 2014 г.).
 2. Заявление на страхование.

Страхователь с Правилами ознакомлен и согласен, ознакомив Правила выдачи, Страхователь удостоверяет, что на момент заключения страхового полиса отсутствовали причины, способные повлечь наступление страхового случая, о которых Страхователь, в силу его обязанности, подтверждает достоверность и истинность представленных сведений.
 Настоящим Страхователь, дает согласие ООО «ЦСО» (141006, Московская область, г. Митища, Шараповский проезд, стр. 7) на обработку в том числе автоматизированно, своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, предусмотренной в части 4 статьи 8 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных на условиях, указанных в Правилах страхования и в настоящем Полисе (Договоре) страхования ответственности оценщика, приложением к указанным документам. Согласие дается в целях надлежащего исполнения ООО «ЦСО» своих обязанностей и реализации при. Согласие дается на осуществление любых действий (совокупности действий) и персональных данных, включая, но не ограничиваясь: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, передачу (в том числе раскрытие) по поручению Страхователя, указанным в Приложении к настоящему Полису, обязанности субъекта персональных данных не известны и неясны.

СТРАХОВЩИК: ООО «ЦСО»
 Генеральный директор *[Подпись]*
 на основании Устава

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Бизнес Лига»
 Генеральный директор *[Подпись]*
 на основании Устава



