



ОТЧЕТ № 10/10/2018-601-01/02

**об оценке рыночной стоимости
недвижимого имущества,
принадлежащего ОАО
«Мостеплосетьстрой»**

Заказчик:

ОАО «Мостеплосетьстрой»

Исполнитель:

ООО «ОК «Лофт»

Дата составления Отчета: 18 января 2019 года

Дата оценки: 10 октября 2018 года

Россия, Москва, 2018



Конкурсному управляющему ОАО «Мостеплосетьстрой»

госп. Лесникову П.С.

Уважаемый Павел Сергеевич!

В соответствии с Договором № 10/10/2018-601 от 10 октября 2018 года специалистами ООО «ОК «Лофт» произведена оценка объекта оценки. Объектом оценки в соответствии с Договором является недвижимое имущество, принадлежащее ОАО «Мостеплосетьстрой», в составе:

1. Нежилое помещение инв. № 2636/5, дата учета 1989 г., балансовая стоимость 306 480 руб. Кадастровый № 77:09:0005016:1118. Местоположение: Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 5. Общая площадь 488,00 кв. м. Этажность 1. Дата ввода 1980 г. Свидетельство о государственной регистрации права А-0010796 от 30 мая 1995 г. Обременения: данные отсутствуют
2. Нежилое помещение инв. № 2636/6, дата учета 1989 г., балансовая стоимость 272 440 руб. Кадастровый № 77:09:0005016:1119. Местоположение: Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 6. Общая площадь 433,80 кв. м. Этажность 1. Дата ввода 1980 г. Свидетельство о государственной регистрации права А-0010797 от 30 мая 1995 г. Обременения: данные отсутствуют

Оценка проведена по состоянию на 10 октября 2018 года.

Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены по предоставленной информации о состоянии объекта оценки по состоянию на дату оценки.

В соответствии с прилагаемым Заданием на оценку результат оценки предполагается использовать для установления начальной цены продажи составляющих Объекта оценки в процедуре конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 года.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости 10 октября 2018 г. с учетом сделанных допущений итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, округленно, без учета НДС составляет:

41 794 828 (Сорок один миллион семьсот девяносто четыре тысячи восемьсот двадцать восемь) руб. в том числе:

1. Нежилое помещение инв. № 2636/5, дата учета 1989 г., балансовая стоимость 306 480 руб. Кадастровый № 77:09:0005016:1118. Местоположение: Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 5. Общая площадь 488,00 кв. м. Этажность 1. Дата ввода 1980 г. Свидетельство о государственной регистрации права А-0010796 от 30 мая 1995 г. Обременения: данные отсутствуют – 22 126 140 руб.;
2. Нежилое помещение инв. № 2636/6, дата учета 1989 г., балансовая стоимость 272 440 руб. Кадастровый № 77:09:0005016:1119. Местоположение: Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 6. Общая площадь 433,80 кв. м. Этажность 1. Дата ввода 1980 г. Свидетельство о государственной регистрации права А-0010797 от 30 мая 1995 г. Обременения: данные отсутствуют – 19 668 688 руб.

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и



выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете.

ООО «ОК «Лофт» не проводило как часть этой работы какую-либо проверку характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра и анализа предоставленных данных.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, 298, 299, ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 и Правилами и стандартами утвержденными Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008.

С уважением,
Генеральный директор
Оценочная компания «Лофт»
18 января 2019 г.





СОДЕРЖАНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.1	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
1.2	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	6
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	7
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
1.5	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	7
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	8
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
4	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	13
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ.....	15
6	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	17
7	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.1	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.2	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7.3	ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
7.4	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
7.5	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	25
8	АНАЛИЗ РЫНКА	27
8.1	КАРТИНА ЭКОНОМИКИ.....	27
8.2	АНАЛИЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ	33
8.3	ПРОМЗОНЫ МОСКВЫ	36
8.4	ФАКТИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ О РЫНКЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ПРОМЗОНАХ МОСКВЫ	37
9	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	42
9.1	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	42
9.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	42
9.3	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	43
10	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	46
10.1	ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	46
10.2	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ	46
10.3	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ	46
10.4	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ	47
10.5	ВЫБОР АНАЛОГОВ И АНАЛИЗ СТОИМОСТИ	48
10.6	ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ ПОПРАВOK	50
10.7	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ.....	51
11	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	53
11.1	ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	53
11.2	ИССЛЕДОВАНИЕ СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДА В ТЕЧЕНИЕ И ПО ОКОНЧАНИИ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ.....	54
11.3	ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД.....	54
11.4	ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД.....	60
11.5	ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД.....	60



11.6	КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ	61
11.7	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	61
12	ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	63
13	ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	65
14	ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	66
15	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	67
16	ПРИЛОЖЕНИЕ	68
16.1	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	68
16.2	ДАННЫЕ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	73
16.3	ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	87



1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор № 10/10/2018-601 от 10 октября 2018 года

1.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки:	недвижимое имущество, принадлежащее ОАО «Мостеплосетьстрой», в составе: <ol style="list-style-type: none">1. Нежилое помещение инв. № 2636/5, дата учета 1989 г., балансовая стоимость 306 480 руб. Кадастровый № 77:09:0005016:1118. Местоположение: Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 5. Общая площадь 488,00 кв. м. Этажность 1. Дата ввода 1980 г. Свидетельство о государственной регистрации права А-0010796 от 30 мая 1995 г. Обременения: данные отсутствуют2. Нежилое помещение инв. № 2636/6, дата учета 1989 г., балансовая стоимость 272 440 руб. Кадастровый № 77:09:0005016:1119. Местоположение: Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 6. Общая площадь 433,80 кв. м. Этажность 1. Дата ввода 1980 г. Свидетельство о государственной регистрации права А-0010797 от 30 мая 1995 г. Обременения: данные отсутствуют
Владелец	Открытое акционерное общество «Мостеплосетьстрой» (ОАО «Мостеплосетьстрой»), ОГРН 1027739506882, зарегистрировано 05 ноября 2002 г. Межрайонной инспекцией ФНС № 46 по г. Москве, ИНН 7706037943, местоположение: 125252, Москва, ул. Зорге, д. 28, корп. 1
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки принадлежат ОАО «Мостеплосетьстрой»
Основания права Заказчика	Оценка производится на основании ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ в рамках процедуры конкурсного производства на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 11.02.2016 г. по делу № А40-188653/14-174-333. Определением Арбитражного суда города Москвы от 09.08.2018 г. по делу № А40-188653/14-174-333 конкурсным управляющим ОАО «Мостеплосетьстрой» утвержден Лесников Павел Сергеевич, (ИНН 753006104348, СНИЛС 042-308-728 28), член НП СРО АУ «Развитие»
Балансовая стоимость	578 920 руб.
Обременения объекта оценки	Данные об обременениях составляющих объекта оценки указаны в описании объекта оценки
Дата проведения оценки	10 октября 2018 года
Дата составления отчета	18 января 2019 года
Порядковый номер Отчета об оценке	10/10/2018-601-01/02



1.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1.1. Рыночная стоимость объекта оценки, полученная при применении различных подходов, руб. без НДС

Наименование	Сравнительный	Доходный	Затратный
Нежилое помещение 1-этажное: по адресу: г. Москва, ул. 2-я Магистральная, д.16, стр. 5. Общая площадь 488,00 кв. м	23 194 230	19 633 930	Не применялся
Нежилое помещение 1-этажное: по адресу: г. Москва, ул. 2-я Магистральная, д.16, стр. 6. Общая площадь 433,80 кв. м	20 618 150	17 453 276	Не применялся

Источник: расчеты Оценщика

1.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа на дату определения стоимости 10 октября 2018 г. с учетом сделанных допущений итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки округленно, без учета НДС составляет:

41 794 828 (Сорок один миллион семьсот девяносто четыре тысячи восемьсот двадцать восемь) руб. в том числе:

1. Нежилое помещение инв. № 2636/5, дата учета 1989 г., балансовая стоимость 306 480 руб. Кадастровый № 77:09:0005016:1118.
Местоположение: Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 5. Общая площадь 488,00 кв. м. Этажность 1. Дата ввода 1980 г. Свидетельство о государственной регистрации права А-0010796 от 30 мая 1995 г.
Обременения: данные отсутствуют – 22 126 140 руб.;
2. Нежилое помещение инв. № 2636/6, дата учета 1989 г., балансовая стоимость 272 440 руб. Кадастровый № 77:09:0005016:1119.
Местоположение: Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 6. Общая площадь 433,80 кв. м. Этажность 1. Дата ввода 1980 г. Свидетельство о государственной регистрации права А-0010797 от 30 мая 1995 г.
Обременения: данные отсутствуют – 19 668 688 руб.

1.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами.



2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	недвижимое имущество, принадлежащее ОАО «Мостеплосетьстрой», в составе: <ol style="list-style-type: none">1. Нежилое помещение инв. № 2636/5, дата учета 1989 г., балансовая стоимость 306 480 руб. Кадастровый № 77:09:0005016:1118. Местоположение: Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 5. Общая площадь 488,00 кв. м. Этажность 1. Дата ввода 1980 г. Свидетельство о государственной регистрации права А-0010796 от 30 мая 1995 г. Обременения: данные отсутствуют2. Нежилое помещение инв. № 2636/6, дата учета 1989 г., балансовая стоимость 272 440 руб. Кадастровый № 77:09:0005016:1119. Местоположение: Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 6. Общая площадь 433,80 кв. м. Этажность 1. Дата ввода 1980 г. Свидетельство о государственной регистрации права А-0010797 от 30 мая 1995 г. Обременения: данные отсутствуют
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результата оценки	результат оценки предполагается использовать для установления начальной цены продажи составляющих Объекта оценки в процедуре конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 года. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	10 октября 2018 года
Срок проведения оценки	В течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента заключения Договора на проведение оценки и предоставления информации
Допущения и ограничения	<ol style="list-style-type: none">1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой



- ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
 4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
 5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
 6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
 7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
 8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
 9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
 10. Оценщик предполагает, что составляющие оцениваемого объекта работоспособны в той мере, в какой позволяет их физический возраст. Работоспособность составляющих Оценщиком не проверялась и презюмирована со слов Заказчика.
 11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных



	<p>органов.</p> <p>12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.</p> <p>13. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.</p> <p>14. Оценка объекта оценки производится исходя из допущения об отсутствии каких либо обременений составляющих Объекта оценки.</p> <p>15. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.</p>
Требования к отчету	<p>Оценка должна быть произведена в соответствии с требованием законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности в РФ, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;▪ ФСО № 1, утвержденным Минэкономразвития России приказом от 20 мая 2015г. № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;▪ ФСО № 2, утвержденным Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;▪ ФСО № 3, утвержденным Минэкономразвития России приказом от 20 мая 2015г. № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;▪ ФСО № 7, утвержденным Минэкономразвития России приказом от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;▪ Стандарты саморегулируемой организации – Правила и стандарты, утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 г.
Дополнительные условия	<p>Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки и его составляющих</p>



3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК:	Открытое акционерное общество «Мостеплосетьстрой» (ОАО «Мостеплосетьстрой»), ОГРН 1027739506882, зарегистрировано 05 ноября 2002 г. Межрайонной инспекцией ФНС № 46 по г. Москве, ИНН 7706037943, местоположение: 125252, Москва, ул. Зорге, д. 28, корп. 1
Основание права Заказчика	Оценка производится на основании ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ в рамках процедуры конкурсного производства на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 11.02.2016 г. по делу № А40-188653/14-174-333
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Лофт», ОГРН1087746512512 от 15.04.2008 г. ИНН7709789356, КПП771801001. Местоположение: 107370, г. Москва, Открытое шоссе, д. 26, стр. 10, кв. 12. Гражданская ответственность застрахована: Страховой полис обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № 170000-035-000259 от 19 января 2018 г. Страховщик: ОАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия: с 21 января 2018 г. по 20 января 2019 г. Страховая сумма: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей
ОЦЕНЩИК:	Беляев Геннадий Павлович , г. Рязань, ул. Пушкина, дом 35, кв. 11 +7920-638-0855, gene_ryazan@mail.ru
Членство в СРО	Член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО». Адрес: ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж, Москва, 107023. Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184 Телефон: +7 495 269 2729, +7 499 372 7273. Email: armo@sroarmo.ru. Реестровый № 695.
Профессиональные знания	1) Диплом Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова ПП №411252 от 30.04.2001 года; 2) Свидетельство Государственного университета по землеустройству №20008 о повышении квалификации от 23 апреля 2012 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 922/1332376342, выданный ОСАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ». Срок действия договора страхования – с 10.02.2018 г. по 09.02.2019 г. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей
Квалификационный аттестат	№ 0009932-1 от 12 апреля 2018 года
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2001 г.
Трудовой договор	Заключен с Исполнителем – ООО «Оценочная компания «Лофт», ОГРН1087746512512 от 15.04.2008 г. ИНН7709789356, КПП771801001. Местоположение: 107370, г. Москва, Открытое шоссе, д. 26, стр. 10, кв. 12.



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.

Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

- Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне Договора на проведение оценки № 10/10/2018-601 от 10 октября 2018 г.
- Оценщик не является участником (членом), должностным лицом, сотрудником или кредитором Заказчика, а также не состоит с ним в родстве. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки и размер денежного вознаграждения ООО «Оценочная компания «Лофт» не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Оценщик и ООО «Оценочная компания «Лофт» не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.



4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие существенные для оценки допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
6. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся оценщиком из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
10. Оценщик предполагает, что составляющие оцениваемого объекта работоспособны в той мере, в какой позволяет их физический возраст. Работоспособность составляющих Оценщиком не проверялась и презюмирована со слов Заказчика.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.



13. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
14. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
15. Оценка объекта оценки производится исходя из допущения об отсутствии каких либо обременений составляющих Объекта оценки.
16. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.



5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СТАНДАРТОВ

При проведении данной оценки использовались федеральные законы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (действующая редакция);
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (действующая редакция);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Стандарты саморегулируемой организации – Правила и стандарты, утвержденные Решением Президиума НП «АРМО» от 16.01.2008 г.

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).
- Приказ Министерства экономического развития 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)»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;



При составлении Отчета об оценке Оценщики Исполнителя придерживались следующих принципов:

- вся изложенная информация, существенна с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенна с точки зрения стоимости Объекта оценки и подтверждена (принцип обоснованности);
- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки (принцип достаточности);
- содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

Оценка объекта проводилась Оценщиками при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном Отчете выражена в рублях в виде единой величины.

Оценщик, подготовивший Отчет, является членом СРО НП «АРМО», чем обусловлено применение соответствующих стандартов.



6 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки № 1, № 2, № 3, Утвержденными Приказом № 297, № 298, № 299 Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. и другими нормативными актами применяются следующие термины и определения:

- 1. Стоимость** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Стоимость является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатель и продавец товара или услуги, доступных для приобретения. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает рыночный взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.

2. Виды стоимости объекта оценки:

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен;
- ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным;



- кадастровая стоимость – определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

3. Подходы к оценке:

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

- Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;
 - 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. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;
 - 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.
4. **Согласование результатов оценки** - обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
 5. **Метод оценки** – Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
 6. **Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
 7. **Цена** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
 8. **Срок экспозиции объекта оценки** – рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
 9. **Экспертиза отчета об оценке** – совокупность мероприятий по проверке соблюдения Оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных Оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
 10. **Аналог объекта оценки** – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.
 11. **Право собственности** – согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не



противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

- 12. Возможность отчуждения на открытом рынке** – означает, что объект оценки представлен на открытом рынке по средствам публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.
- 13. Разумность действий сторон сделки** – означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.
- 14. Полнота располагаемой информации** – означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.
- 15. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств** – означает, что у каждой из сторон сделки, имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.
- 16. Основные средства** – категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т. п. В бухгалтерском учете совпадает с категорией основных активов.



7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Задачей настоящего исследования является определение рыночной стоимости объекта оценки. Объект оценки – недвижимое имущество, принадлежащее ОАО «Мостеплосетьстрой», в составе:

1. Нежилое помещение инв. № 2636/5, дата учета 1989 г., балансовая стоимость 306 480 руб. Кадастровый № 77:09:0005016:1118. Местоположение: Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 5. Общая площадь 488,00 кв. м. Этажность 1. Дата ввода 1980 г. Свидетельство о государственной регистрации права А-0010796 от 30 мая 1995 г. Обременения: данные отсутствуют
2. Нежилое помещение инв. № 2636/6, дата учета 1989 г., балансовая стоимость 272 440 руб. Кадастровый № 77:09:0005016:1119. Местоположение: Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 6. Общая площадь 433,80 кв. м. Этажность 1. Дата ввода 1980 г. Свидетельство о государственной регистрации права А-0010797 от 30 мая 1995 г. Обременения: данные отсутствуют

ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Объект оценки расположен в промзоне «Магистральные улицы».

Преобладающая застройка – крупно-панельные ж/б производственно-складские здания и сооружения с соответствующей инфраструктурой. Составляющие объекта оценки также имеют кирпично-крупнопанельную конструкцию.

Все здания в составе Объекта оценки, электрифицированы, имеют системы водоснабжения и канализации. Здания в составе Объекта оценки неотапливаемы.

Период возведения составляющих объекта оценки – 1980 г.

Все составляющие объекта оценки находятся в рабочем, соответствующем их физическому возрасту, состоянию. Отделка внутренних помещений – простая (побелка, окраска).

ВНЕШНИЙ ВИД СОСТАВЛЯЮЩИХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 7.1. Нежилое помещение 1-этажное: по адресу: г. Москва, ул. 2-я Магистральная, д.16, стр. 5. Общая площадь 488,00 кв. м инв. № 000002636/5



Фото 7.2. Нежилое помещение 1-этажное: по адресу: г. Москва, ул. 2-я Магистральная, д.16, стр. 5. Общая площадь 488,00 кв. м инв. № 000002636/5



Фото 7.3. Нежилое помещение 1-этажное: по адресу: г. Москва, ул. 2-я Магистральная, д.16, стр. 6. Общая площадь 433,80 кв. м инв. № 000002636/6



Фото 7.4. Нежилое помещение 1-этажное: по адресу: г. Москва, ул. 2-я Магистральная, д.16, стр. 6. Общая площадь 433,80 кв. м инв. № 000002636/6

Источник: результаты осмотра

Назначение составляющих объекта оценки – производственно-складское. Текущее использование:

1. Нежилое помещение инв. № 2636/5, дата учета 1989 г., балансовая стоимость 306 480 руб. Кадастровый № 77:09:0005016:1118.
Местоположение: Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 5. Общая площадь 488,00 кв. м. Этажность 1. Дата ввода 1980 г. Свидетельство о государственной регистрации права А-0010796 от 30 мая 1995 г.
Обременения: данные отсутствуют
2. Нежилое помещение инв. № 2636/6, дата учета 1989 г., балансовая стоимость 272 440 руб. Кадастровый № 77:09:0005016:1119.
Местоположение: Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 6. Общая площадь 433,80 кв. м. Этажность 1. Дата ввода 1980 г. Свидетельство о государственной регистрации права А-0010797 от 30 мая 1995 г.
Обременения: данные отсутствуют

– Боксы (гаражи)

– Боксы (гаражи)

Оцениваемые здания расположены в пределах кадастрового квартала № 77:09:0005016 и занимают земельный участок кад. № 77:09:0005016:34 общей площадью 4 410 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (эксплуатации механизированной базы).

Источник: Росреестр, Публичная кадастровая карта, <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4177640.5331111085&y=7511317.40247456&z=19&text=55%2C762610%2037%2C528633&type=1&app=search&opened=1>



Рисунок 7.1. Земельный участок, занимаемый оцениваемым объектом

Источник: Росреестр, Публичная кадастровая карта, <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4177640.5331111085&y=7511317.40247456&z=19&text=55%2C762610%2037%2C528633&type=1&app=search&opened=1>



ОБРЕМЕНЕНИЯ, СВЯЗАННЫЕ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Оценщик не располагает данными об обременениях объекта оценки, помимо вышеперечисленных. Оценка объекта оценки производится исходя из допущения об отсутствии обременений объекта оценки, в т.ч. вышеперечисленных.

7.2 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: Москва, 2-я Магистральная ул., 16 в крупной промзоне Хорошевского района Москвы.

Промзона «Магистральные улицы» расположена в Хорошевском районе рядом со станциями метро «Полежаевская» и «Беговая». В данный момент на её территории площадью 200 га находятся заводы, склады, жилые дома и офисы.

Промышленная зона «Магистральные улицы» является частью «срединного пояса» столичных промзон. Здесь находятся самые разные предприятия, построенные во второй половине XX века. В 2014 г. принят план застройки четвертой части территории «Магистральных улиц».



Рисунок 7.2. Промышленная зона Хорошевского района

Источник: ЯндексКарты,
<https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.533341%2C55.761127&mode=whatshere&whatshere%5Bpoint%5D=37.529124%2C55.762672&whatshere%5Bzoom%5D=17&z=16>

Промышленная зона «Магистральные улицы» расположена в западной части «срединного пояса» промзон между промзонами «Силикатные улицы» и «Боткинский проезд», хотя формально относится к территории Северного административного округа. В нее входит ряд предприятий весьма разнообразных по специализации - машиностроение, промышленность строительных материалов, деревообрабатывающая, пищевая. Можно выделить Магистральный механосборочный завод, Хорошевский завод ЖБИ, Мелькобинат НЗ. Промзона занимает среднюю по размерам территорию (более 200 га), при этом площадь промышленных земель составляет около четверти. Южная часть, расположенная близко к центру города предназначена для реорганизации, в частности, намечено ликвидировать часть производств Магистрального МЗ в районе Шмитовского проезда.

Бывшие промышленные зоны сегодня – едва ли не единственные источники земли для нового строительства в Москве. Однако планы по их освоению, в большинстве своем, остаются расплывчатыми.

Промзоны занимают в Москве порядка 18,8 тыс. га – более 17% территории города. Это 83 производственно-коммунальные зоны площадью до 100 га. Действующие производства – чуть больше половины территории. Реорганизовать столичные власти планируют 6–8 тыс. га. Особый акцент делается на территории возле Москвы-реки.

Реновация промзон может затянуться надолго. Ведь только 20% территорий свободны и готовы под застройку. Некоторыми промзонами владеет несколько собственников, и договориться между собой о комплексном развитии им сложно. Кроме всего прочего, перед девелоперами встает множество проблем: необходимость глубокой очистки почвы, избавления от отходов, сноса промышленных зданий, расселения старых жилых домов, выкупа объектов у собственников.

По мнению аналитиков компании Clever Estate, требования экологических нормативов при реорганизации московских промзон нарушаются более, чем в 80% случаев. Сегодня 54%



предложений на первичном рынке, прежде всего, эконом-класса приходится на проекты, реализуемые на территории московских промзон.

Промзона № 5 «Магистральные улицы» – это промзона в Хорошевском районе. На ее территории есть не только предприятия (в том числе ТЭС «Международная, Магистральный механосборочный завод, Хорошевский завод ЖБИ, Хладокомбинат № 7), склады, но и жилые дома. Планы относительно последних несколько раз менялись: их то собирались сносить, то начинали реконструировать.

Здесь уже построены многие транспортные развязки ТТК и транспортной сети, снабжающей Москва-Сити. К 2017 году планировалось открытие станции метро «Хорошевская» (рядом с Хорошевским шоссе, близко к 4-й Магистральной улице) и создание ТПУ рядом со станцией МЖД. Так же планируется строительство торговых центров, подземного паркинга на 2446 машиномест, гостиниц на 300 номеров. Планируется возвести офисные центры и жилые кварталы. В качестве срока реализации проекта называют 2020 год.

Источник: [KvartiravMoskve.ru, https://www.kvartiravmoskve.ru/articles2/promzony-moskvy/](https://www.kvartiravmoskve.ru/articles2/promzony-moskvy/)

Хорошёвский район – район в Москве, расположенный на юго-западе Северного административного округа. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Хорошёвский.

Площадь территории Хорошёвского района – 988 га.

Хорошёвский район расположен на юго-западе Северного административного округа и граничит со следующими московскими районами:

- на юге и юго-востоке – с Пресненским;
- на востоке – с Беговым;
- на севере и северо-востоке – с Аэропортом;
- на севере и северо-западе – с Соколом;
- на западе – с Хорошёво-Мнёвниками.

По оценке Мосгорстата, численность населения на 1 января 2010 года составила 59,3 тыс. чел. На официальном сайте района упомянуто население – около 55,8 тыс. человек. Среди них дети от 0 до 18 лет – 8,4 тыс. человек; трудоспособное население – 33,5 тыс. человек; старше трудоспособного возраста – 3,9 тыс. человек.

Своё название Хорошёвский район получил от проходящего по его территории Хорошёвского шоссе. А шоссе в свою очередь было так названо потому, что оно вело в подмосковное село Хорошёво (в 1960 году село вошло в состав Москвы).

Площадь зелёных насаждений зоны района составляет около 500 тыс. м². Это парк «Берёзовая роща», Чапаевский парк, проектируемый парк «Исторические ландшафты Москвы» на Ходынском поле и два сквера.

Северо-восточной границей района является Ленинградский проспект, также по району проходят Таганско-Краснопресненская линия метрополитена, Хорошёвское и Звенигородское шоссе.

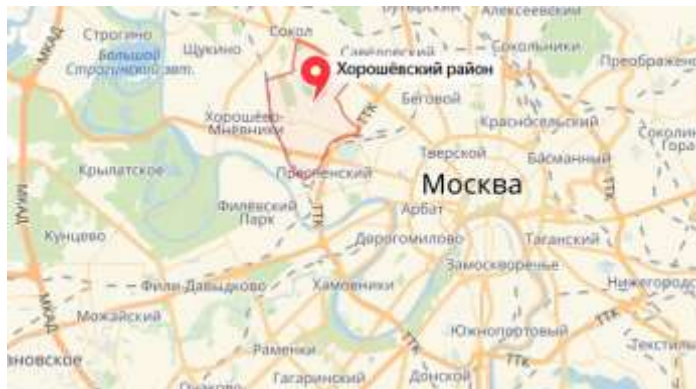


Рисунок 7.3. Хорошевский район

Источник: ЯндексКарты,
<https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.533341%2C55.761127&mode=whatshere&whatshere%5Bpoint%5D=37.529124%2C55.762672&whatshere%5Bzoom%5D=17&z=16>



В центре района расположена станция метро «Полежаевская», на юге района станция метро «Беговая». В 2018 году открылись станции «Хорошёвская» и «ЦСКА».

Архитектура района разнообразна — здесь можно встретить и сталинки с многочисленной лепниной и аркообразными нижними окнами, и пятиэтажные дома из серого кирпича, и типовые панельные многоэтажки 1970-1990-х. На Хорошёвском шоссе, в районе метро «Полежаевская», сохранились двухэтажные особняки, сооружённые в конце войны немецкими военнопленными. В окрестностях станции метро «Беговая», расположился экспериментальный микрорайон 4-5-этажных каркасно-панельных домов 1947-1952 годов постройки – это самые первые панельные дома в нашей стране. В Чапаевском переулке в начале 2000-х был построен небоскрёб «Триумф-Палас», стилизованный под сталинскую высотку – одно из высочайших зданий в Европе, которое теперь является архитектурной доминантой не только Хорошёвского района, но и всего Северного округа.

Источник: Википедия, <https://ru.wikipedia.org/wiki>

7.3 ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

Состав объекта оценки определен Заказчиком на основании данных инвентаризации, проведенной 25.10.2016 г. в соответствии с процедурой, предусмотренной ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ в рамках процедуры конкурсного производства на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 11.02.2016 г. по делу № А40-188653/14-174-333.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 11.02.2016г. по делу № А40-188653/14-174-333 в отношении ОАО «Мостеплосетьстрой» (ОГРН 1027739506882, ИНН 7706037943, юридический адрес: 125252 г. Москва, ул. Зорге, д. 28, корп. 1) введена процедура – конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Харитонов Кирилл Александрович, (ИНН 770174661644, СНИЛС 151-619-607-57), член НП СРО АУ «Развитие».

Определением Арбитражного суда города Москвы от 09.08.2018г. по делу № А40-188653/14-174-333, конкурсным управляющим утвержден Лесников Павел Сергеевич, (ИНН 753006104348, СНИЛС 042-308-728 28), член НП СРО АУ «Развитие».

Оценка производится исходя из допущения о том, что означенное имущество числится на балансовом учете ОАО «Мостеплосетьстрой» и является его собственностью. Право собственности ОАО «Мостеплосетьстрой» установлено на основании данных, предоставленных Заказчиком (копии Свидетельств о государственной регистрации права).

Согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

7.4 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках проводимого исследования Оценщиком получены следующие документы:

1. Решение Арбитражного суда города Москвы от 11.02.2016г. по делу № А40-188653/14-



- 174-333;
2. Определение Арбитражного суда города Москвы от 09.08.2018г. по делу № А40-188653/14-174-333;
 3. Материалы инвентаризации имущества ОАО «Мостеплосетьстрой» от 25 октября 2016 г.;
 4. Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы А-0010796 от 30 мая 1995 г.;
 5. Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы А-0010797 от 30 мая 1995 г.;
 6. Технические паспорта БТИ на здания по адресу: Москва, ул. 2-я Магистральная, д. 16, стр. 2, 3, 5, 7;
 7. Кадастровый паспорт от 09 ноября 2016 г. № 77/501/16-1269286;
 8. Кадастровый паспорт от 09 ноября 2016 г. № 77/501/16-1277356;
 9. Кадастровый паспорт от 09 ноября 2016 г. № 77/501/16-1277354;
 10. Кадастровый паспорт от 09 ноября 2016 г. № 77/501/16-1269340;
 11. Кадастровый паспорт от 09 ноября 2016 г. № 77/501/16-1271673;
 12. Кадастровый паспорт от 09 ноября 2016 г. № 77/501/16-1269325;
 13. Кадастровый паспорт от 09 ноября 2016 г. № 77/501/16-1269309;

На основании полученных документов установлено, что составляющие Объекта оценки принадлежит ОАО «Мостеплосетьстрой». ОАО «Мостеплосетьстрой» расположено и осуществляет свою деятельность на территории РФ, где соответствующим образом зарегистрировано и платит налоги.

Полученная от администрации ОАО «Мостеплосетьстрой» информация подписана руководством и признана Оценщиком достоверной.

7.5 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех методов оценки.

Для получения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. **Юридическая правомочность:** рассмотрение только тех способов использования оцениваемого объекта, которые не запрещены законодательными актами.
2. **Физическая возможность:** рассмотрение физически реальных способов использования.
3. **Экономическая приемлемость:** рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.
4. **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемый объект в соответствии со статусом, регламентированным Заданием на оценку – недвижимое имущество, принадлежащее ОАО «Мостеплосетьстрой», в составе:

1. Нежилое помещение инв. № 2636/5, дата учета 1989 г., балансовая стоимость 306 480 руб. Кадастровый № 77:09:0005016:1118. Местоположение: Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 5. Общая площадь 488,00 кв. м. Этажность 1. Дата ввода 1980 г. Свидетельство о



государственной регистрации права А-0010796 от 30 мая 1995 г. Обременения: данные отсутствуют

2. Нежилое помещение инв. № 2636/6, дата учета 1989 г., балансовая стоимость 272 440 руб. Кадастровый № 77:09:0005016:1119. Местоположение: Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 6. Общая площадь 433,80 кв. м. Этажность 1. Дата ввода 1980 г. Свидетельство о государственной регистрации права А-0010797 от 30 мая 1995 г. Обременения: данные отсутствуют

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость.

В связи с этим для любой недвижимости может существовать наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наилучшим и наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В силу этого анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

1. анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
2. анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Анализ использования земельного участка как свободного от застройки

Земельный участок, занимаемый составляющими Объекта оценки, находится на территории сформировавшейся в времена СССР промзоны. Вся застройка промзоны имеет производственно-складское назначение.

На основании изложенного НЭИ земли, не противоречащее основным критериям, является ее дальнейшая эксплуатация в соответствии с текущей.

Анализ использования объекта недвижимости с имеющимися улучшениями

Поскольку единственным законодательно разрешенным использованием земельного участка является использование его для размещения промзоны, законодательно разрешенным использованием следует считать текущее использование составляющих Объекта оценки – производственно-складское.



8 АНАЛИЗ РЫНКА

8.1 КАРТИНА ЭКОНОМИКИ

По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП в июле ускорился до 1,8 % г/г (в июне -1,1 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в ускорение роста ВВП внесло восстановление динамики промышленного производства после исчерпания действия временных негативных факторов. При этом увеличение темпов роста добывающих отраслей в июле, помимо прямого положительного вклада в динамику выпуска, также способствовало улучшению показателей грузооборота транспорта.

В течение текущего года происходит изменение структуры экономического роста, перебалансировка источников экономического роста от внутренних к внешним. Чистый экспорт, по оценке, в апреле-июле внес положительный вклад в рост ВВП впервые с 4кв16. По данным ФТС, во 2кв18 продолжилось ускорение роста физического объема экспорта (до 6,5 % г/г). В то же время реальные темпы роста импорта существенно снизились (до 1,1 % г/г в апреле-июне) на фоне замедления потребительской и инвестиционной активности.

Рост инвестиций в основной капитал во 2кв18 замедлился до 2,8% г/г по сравнению с 3,6 % г/г в 1кв18. Динамика инвестиций в апреле-июне совпала с оценками Минэкономразвития России (2-3% г/г), осуществленными на основе оперативных данных. В июле индикаторы инвестиционной активности указывали на ее дальнейшее снижение. Особенно выраженным было ухудшение динамики инвестиционного импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья.

В последние месяцы наметилась тенденция к стабилизации динамики потребительского спроса. Темпы роста потребительских расходов на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, в июле вернулись на уровни января-мая после июньского ускорения. Продолжается стабилизация динамики продаж автомобилей и пассажирских авиаперевозок после активного восстановительного роста в 2017 году.

В июле рост кредитного портфеля ускорился как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост кредитования физических лиц продолжает существенно опережать рост корпоративного кредитного портфеля. При этом розничное кредитование только в последние месяцы вышло на темпы роста, значительно превышающие уровень процентных ставок в данном сегменте, и, соответственно, начало вносить положительный вклад в увеличение потребительского спроса.

В августе цены российских активов находились под давлением из-за волатильности на глобальных финансовых рынках. Как и другие валюты развивающихся стран, в августе рубль ослаблялся на фоне нарастания кризисных явлений в Турции. Негативное влияние на динамику обменного курса рубля оказали заявления США о возможном введении новых санкций в отношении России. Вместе с тем новый пакет ограничений, вступивший в силу 27 августа, не влечет значимого ужесточения действующего санкционного режима.

В целях обеспечения финансовой стабильности Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца сентября. Решение Банка России не влечет за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе.

Минэкономразвития России осуществило уточнение сценарных условий, которые были разработаны в июле, с учетом ситуации на мировых финансовых и товарных рынках, а также новых данных по российской экономике. Произшедшие за этот период события, по оценке Минэкономразвития России, окажут влияние на макропоказатели в краткосрочной перспективе. При этом Минэкономразвития России не видит оснований для пересмотра долгосрочных трендов развития российской экономики.

ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ АКТИВНОСТЬ

По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП в июле составил 1,8 % г/г (в июне - 1,1 %, во



2кв18 -1,8 % г/г). В целом за январь-июль ВВП, по оценке, увеличился на 1,7 % г/г2.

Из базовых отраслей основной вклад в ускорение роста ВВП в июле по сравнению с июнем внесло восстановление динамики промышленного производства после исчерпания действия временных негативных факторов. При этом увеличение темпов роста добывающих отраслей, помимо прямого положительного вклада в динамику выпуска, также способствовало улучшению показателей грузооборота транспорта (до 4,0 % г/г с 2,1 % г/г в июне), значительная часть которого приходится на перевозки топливно-энергетических полезных ископаемых.

С другой стороны, темпы роста оборота розничной торговли снизились до 2,5 % г/г после июньского ускорения (до 3,0 % г/г), что было связано в том числе с завершением группового этапа Чемпионата мира по футболу. Выпуск продукции сельского хозяйства второй месяц подряд демонстрирует слабый рост.

Темпы роста промышленного производства в июле увеличились до 3,9 % г/г (с 2,2 % в июне) благодаря улучшению ситуации как в добывающих, так и в обрабатывающих отраслях.

Основной вклад в ускорение роста обрабатывающей промышленности (до 4,6 % г/г в июле с 2,2 % г/г месяцем ранее) внесла нормализация динамики металлургии, которая в июне показала существенный спад. При этом все остальные обрабатывающие виды деятельности продолжили демонстрировать позитивную динамику. Драйверами роста по-прежнему остаются химическая, пищевая и деревообрабатывающая отрасли, которые в июле обеспечили более половины годового прироста обрабатывающей промышленности (их совокупный вклад составил 2,8 п.п.).

На годовую динамику обрабатывающей промышленности в последние два месяца оказывал влияние календарный фактор. Количество рабочих дней в июне и июле было соответственно на 1 меньше и на 1 больше, чем в аналогичные месяцы 2017 года. С исключением календарного фактора ускорение роста обрабатывающей промышленности было более умеренным (до 3,9 % г/г в июле с 3,0 % г/г месяцем ранее). Медианный темп роста обрабатывающей промышленности, который позволяет сгладить влияние на ее динамику «локальных» факторов, в июле составил 3,0 % г/г после 3,2 % в июне.

Рост добычи полезных ископаемых в июле продолжил ускоряться (до 3,2 % г/г с 2,8 % г/г в июне) на фоне позитивных тенденций в нефтегазовом комплексе. После изменения параметров сделки ОПЕК+ в июне нефтяная отрасль активно наращивает выпуск. В июле среднесуточная добыча нефти достигла 11,21 млн. баррелей в сутки, приблизившись к максимумам октября 2016 года. Кроме того, положительный вклад в показатели добывающей промышленности вносит производство сжиженного природного газа, которое с начала года растет двузначными темпами (в июле - 59,3 %

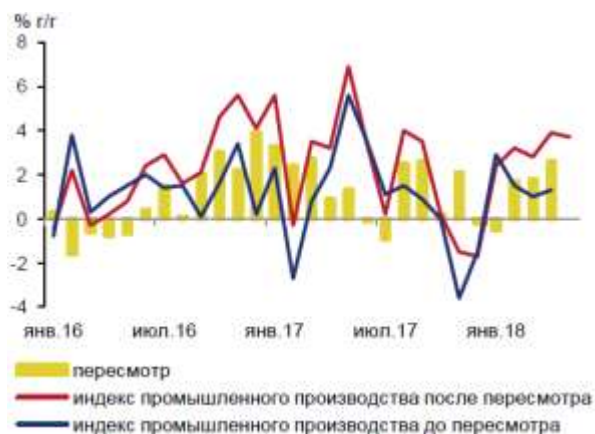


Рисунок 8.1. Данные по промышленному производству

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



Рисунок 8.2. Динамика ВВП

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



г/г, в январе-июне - 51,9 % г/г).

Таблица 8.1 Показатели производственной активности

	Июль 2018	2 кв. 2018	2017	2016
ВВП	1,8%	1,8%	1,5%	-0,2%
Сельское хозяйство	0,9%	1,8%	2,4%	4,8%
Строительство	-0,7%	0,9%	-1,4%	-2,2%
Розничная торговля	2,5%	2,7%	1,3%	-4,6%
Грузооборот транспорта	4,0%	3,4%	5,4%	1,8%
Промышленное производство	3,9%	3,2%	2,1%	2,2%
Добыча полезных ископаемых	3,2%	2,2%	2,1%	2,3%
Обработывающие производства	4,6%	4,3%	2,5%	2,6%
Обеспечение э/энергией, газом и паром	1,8%	0,5%	-4,0%	2,0%
Водоснабжение	1,0%	-1,9%	-2,1%	0,8%

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

ВНУТРЕННИЙ СПРОС

В течение текущего года происходит изменение структуры экономического роста, перебалансировка источников экономического роста от внутренних к внешним. Чистый экспорт, по оценке, в апреле-июле внес положительный вклад в рост ВВП впервые с 4кв16. По данным ФТС, во 2кв18 продолжилось ускорение роста физического объема экспорта (до 6,5 % г/г). В то же время реальные темпы роста импорта существенно снизились (до 1,1 % г/г в апреле-июне) на фоне замедления потребительской и инвестиционной активности.

В последние месяцы наметилась тенденция к стабилизации динамики потребительского спроса. Темпы роста потребительских расходов на покупку товаров и услуг, рассчитанные по методологии баланса доходов и расходов населения, в июле снизились до 3,3 % г/г с 4,6 % г/г месяцем ранее.

В частности, в июле темпы роста розничного товарооборота после июньского ускорения вернулись на уровни января-мая, главным образом за счет замедления роста в сегменте продовольственных товаров.

Помесячные темпы роста оборота розничной торговли (с устранением сезонности) снизились до 0,18 % м/м 3А в среднем за январь-июль (с 0,30 % м/м 3А в среднем за 2017 год), что соответствует годовым темпам роста на уровне около 2,2 %. В то же время годовые темпы роста оборота организаций общественного питания в июле оставались на относительно высоких уровнях (4,2 % после 4,6 % в июне и 3,0 % в январе-мае).

Стабилизация динамики наблюдается и на автомобильном рынке, который в течение 2017



Рисунок 8.3. Динамика потребительских расходов

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



Рисунок 8.4. Индекс потребительских настроений

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



года показывал динамичный восстановительный рост. Продажи новых легковых автомобилей (с коррекцией на сезонность) в последние месяцы держатся на уровне около 150 тыс. шт. в месяц, а их годовые темпы роста в июне и июле снизились до 10,8% г/г и 10,6% г/г соответственно (с 21,1 % г/г в январе-мае). Аналогичные тенденции наблюдаются и в динамике авиаперевозок, которые со 2кв18 демонстрируют околонулевую динамику в терминах последовательных приростов.

В июле дополнительное сдерживающее влияние на потребительскую активность оказало дальнейшее ухудшение потребительских настроений. Снижение индекса потребительских настроений, рассчитываемого икФОМ по заказу Банка России, произошло за счет компонента, характеризующего ожидания респондентов. Вместе с тем оценки текущей ситуации остались стабильными. В дальнейшем поддержку показателям потребительской уверенности продолжают оказывать позитивные тенденции в динамике фундаментальных факторов потребительского спроса, в том числе активный рост заработных плат в текущем году.

Рост инвестиций в основной капитал во 2кв18 замедлился до 2,8% г/г по сравнению с 3,6% г/г в 1кв18.

Динамика инвестиций в апреле-июне совпала с оценками Минэкономразвития России (2-3% г/г), осуществленными на основе оперативных данных.

На рост инвестиций в основной капитал начиная с апреля оказывало негативное влияние ухудшение настроений бизнеса, обусловленное повышенной волатильностью на финансовых рынках. В этих условиях индекс предпринимательской уверенности в обрабатывающей промышленности (с коррекцией на сезонность) снизился до 96,6 во 2кв18 с 97,1 в 1кв18 и 98,3 в 4кв17. Ухудшение настроений бизнеса косвенно характеризует и снижение индекса PMI в последние месяцы, которое происходит несмотря на расширение производственной активности, фиксируемое как официальной статистикой, так и «жесткими» данными.



Рисунок 8.5. Инвестиционный импорт

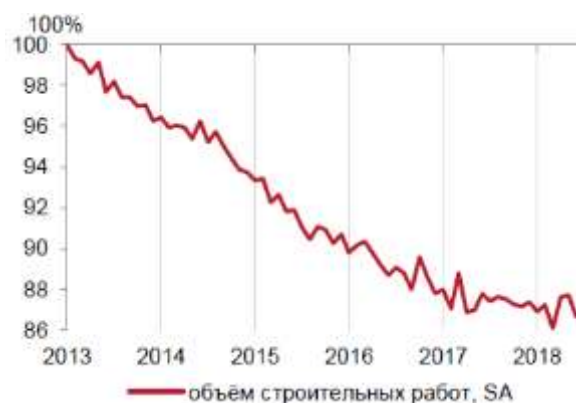


Рисунок 8.6. Объём строительных работ, SA

Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России / Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В июле индикаторы инвестиционной активности указывали на ее дальнейшее снижение. Особенно выраженным было ухудшение динамики инвестиционного импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья, который упал на 6,5 % г/г в июле после роста на 8,6 % г/г во 2кв18. Строительный сектор в текущем году демонстрирует волатильную динамику, однако в целом объем строительных работ продолжает стагнировать на уровнях, достигнутых в середине 2017 года. Производство машиностроительной продукции инвестиционного назначения и стройматериалов в июле продолжило уверенно расти в годовом выражении (18,3 % г/г и 7,6 % г/г соответственно), однако по отношению к июню (с коррекцией на сезонность) по обоим показателям наблюдалось снижение после нескольких месяцев положительной динамики.

**Таблица 8.2 Показатели потребительской и инвестиционной активности (в % к соотв. периоду предыдущего года)**

	июль 2018	II.2018	2017	2016
Оборот розничной торговли	2,5%	2,7%	1,3%	-4,6%
Продовольственные товары	1,5%	2,4%	1,1%	-5,0%
Непродовольственные товары	3,3%	3,0%	1,5%	-4,2%
Платные услуги	1,6%	4,0%	1,2%	0,7%
Инвестиции в основной капитал		2,8%	4,4%	-0,2%
Строительство	-0,7%	0,9%		
Производство инвест. товаров	12,6%	8,9%	12,9%	4,0%
Импорт инвест. товаров	-6,5%	8,6%	28,5%	2,6%
Индекс физ. объема импорта инвест. товаров		-1,3%	40,6%	5,5%
Грузоперевозки инвест. товаров	-9,9%	-7,3%	-4,8%	5,2%

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

РЫНОК ТРУДА

Годовой темп роста реальной заработной платы в июне снизился до 7,2 % г/г с 7,6 % г/г в апреле и мае.

Номинальный рост заработных плат в июне замедлился до 9,7 % г/г с 10,2 % г/г месяцем ранее, главным образом за счет социального сектора, где годовые темпы роста оплаты труда снизились до 15,9% г/г с 19,2% г/г в мае. Волатильность годовой динамики заработных плат в социальном секторе обусловлена особенностями выполнения целевых ориентиров по среднегодовому уровню оплаты труда, установленных указами Президента Российской Федерации для отдельных категорий работников бюджетной сферы. Из-за более равномерного, чем в прошлые годы, распределения выплат по месяцам оплата труда указанных работников в этом году не имеет обычной сезонности, что ведет к колебаниям ее годовых темпов роста.

В то же время во внебюджетном секторе рост номинальных заработных плат сохранился практически на уровне предыдущего месяца - 9,1 % г/г в июне после 9,2 % г/г в мае.



Рисунок 8.7. Реальная заработная плата

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. Июль 2018 г. – оценка Росстата

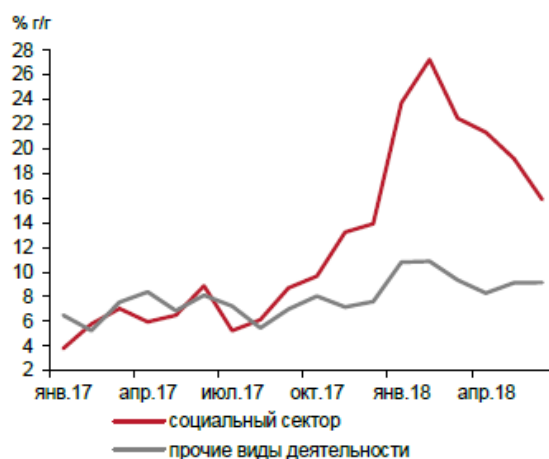


Рисунок 8.8. Номинальная заработная плата

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В июле, по оценке Росстата, рост заработной платы составил 10,7 % г/г в номинальном выражении и 8,0 % г/г - в реальном.

Безработица сохраняется на рекордно низком уровне (4,8 % ЗА) на фоне сокращения



численности рабочей силы.

На рынке труда третий месяц подряд продолжается сокращение численности занятых (-57,1 тыс. чел. ЗА в июле и -170,5 тыс. чел. ЗА в мае-июле). Численность безработных в июле несколько выросла (+12,7 тыс. чел. ЗА), однако в целом за три месяца изменилась незначительно (+12,0 тыс. чел. ЗА). В условиях продолжающегося роста экономики указанные тенденции свидетельствуют о том, что потенциал перераспределения рабочей силы между занятыми и безработными практически исчерпан, и наращивание выпуска происходит главным образом за счет повышения производительности труда.

По данным государственных служб занятости, среднее количество претендентов на вакансию (коэффициент напряженности) остается на рекордно низких уровнях после двух лет непрерывного снижения. При этом по состоянию на 15 августа 2018 года численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, снизилась на 2420 человек относительно 8 августа и составила 684 760 человек (-0,4%). Это исторический минимум регистрируемой безработицы за всю историю наблюдений этого показателя - с 1991 года.

Таблица 8.3 Показатели рынка труда (в % к соотв. периоду предыдущего года)

	Июль 2018	II.2018	2017	2016
Реальная заработная плата	8,0%	7,6%	2,9%	0,8%
Номинальная заработная плата	10,7%	10,1%	6,7%	7,9%
Реальные располагаемые доходы	2,0%	2,2%	-1,7%	-5,8%
Численность рабочей силы	-0,2%	0,0%	-0,4%	0,1%
Численность занятых	0,2%	0,5%	-0,3%	0,1%
Численность безработных	-7,8%	-8,4%	-6,5%	-0,5%

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

БАНКОВСКИЙ СЕКТОР

Структурный профицит ликвидности в июле сократился на 0,1 трлн. руб. (до 3,4 трлн. руб. по состоянию на 1 августа). Этому способствовал отток средств по бюджетному каналу в размере 481 млрд, рублей, который сформировался за счет значительных налоговых платежей (включая квартальный НДС), а также перечисления Сбербанком России дивидендов Банку России. Отток ликвидности за счет данных факторов существенно превысил приток по каналам бюджетных расходов, операций Федерального казначейства, а также операций Минфина России по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке (369 млрд, рублей за июль).

Совет директоров Банка России 27 июля третий раз подряд сохранил ключевую ставку на уровне 7,25 % годовых. Решение совпало с консенсус-прогнозом, при этом накануне заседания все опрошенные агентством Блумберг аналитики не ожидали изменения ключевой ставки. При этом по итогам июньского и июльского заседания Банк России заявил о том, что переход к нейтральной денежно-кредитной политике более вероятен в 2019 году. Данная фраза была воспринята участниками рынка как ужесточение риторики, что повлекло за собой коррекцию ожиданий по уровню ключевой ставки.



Рисунок 8.9. Уровень безработицы

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



Пересмотр участниками рынка прогнозной траектории ключевой ставки начиная с апреля отразился на динамике банковских процентных ставок. В мае-июне приостановилось снижение краткосрочных кредитных ставок как в корпоративном, так и в розничном сегменте банковского рынка, в то время как снижение долгосрочных кредитных ставок продолжалось. Вместе с тем в июле ставки по ипотечным кредитам после полугодия поступательного снижения пошли вверх (+0,1 п.п., до 9,6 %).

В июле рост кредитного портфеля ускорился как в корпоративном, так и в розничном сегменте.

Задолженность по кредитам нефинансовым организациям в июле выросла на 3,3 % г/г, с учетом корпоративных облигаций - на 3,9 % г/г (в июне - на 2,8 % г/г и 3,3 % г/г соответственно). При этом прирост кредитного портфеля, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в июле замедлился до 4,1 % г/г после 4,5 % г/г в июне.

Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами - 19,7% г/г в июле после 18,8% г/г в июне. Рост ипотечных кредитов в июле ускорился до 23,5% г/г (22,8% г/г в июне). Потребительские кредиты, за исключением ипотечных, в июле выросли на 16,9% г/г (15,9 % г/г месяцем ранее). При этом розничное кредитование только в последние месяцы вышло на темпы роста, значимо превышающие уровень процентных ставок в данном сегменте, и, соответственно, начало вносить положительный вклад в увеличение потребительского спроса.

8.2 Анализ рынка производственно-складской недвижимости Москвы

Инвестиции

По данным Росстата, в марте-мае инфляция сохранялась на устойчиво низком уровне 2.4% в годовом выражении, в июне - на уровне 2.3%. Однако новые антироссийские санкции, введенные в апреле, повлекли за собой ослабление курса рубля: средний курс американского доллара в апреле составил 62 руб./долл., что на 6.5% выше, чем в марте. Также в июне правительство РФ объявило о повышении ставки НДС с 18% до 20% начиная с 2019 г., что приведет к ускорению темпов инфляции уже в этом году. С учетом перечисленных факторов, ЦБ РФ взял паузу в снижении ключевой ставки, оставив ее неизменной во II квартале 2018 г. - 7.25%.

В июне Росстат обнародовал ранее опубликованные данные по темпам роста промышленности за период 2016-2018 гг. В результате пересмотра оценка роста промышленного производства была за 2017 г. повышена с 1% до 2,1% г/г, а за I квартал 2018 г. - с 1,9% до 2,8% г/г. В этой связи ожидается также и пересмотр оценки основных макроэкономических индикаторов за тот же период. По оценкам Минэкономразвития, пересмотр данных добавит еще 0,3 п.п. к текущей оценке роста ВВП за 2017 г. (1,5%). Министерство ожидает, что предстоящее увеличение НДС отразится на российской экономике уже в этом году, вследствие чего понизило прогноз по росту ВВП на 2018 г. с 2,1% до 1,9%.

Суммарный объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость в I полугодии 2018 г. составил \$890 млн, что почти вдвое меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Последовавшее после введения нового пакета антироссийских санкций ослабление курса рубля, ожидаемое ускорение инфляции и грядущего повышения НДС - эти факторы привели к снижению активности на инвестиционном рынке недвижимости в первых двух кварталах текущего года.

В первые шесть месяцев 2018 г. более половины общего объема транзакций - 55% - было сосредоточено в Московском регионе. Последние два года наблюдается рост активности на



Рисунок 8.10. Динамика процентных ставок

Источник: Банк России, расчеты
Минэкономразвития России



петербургском рынке. За январь -июнь 2018 г. доля города в общероссийском объеме инвестиций оценивается на уровне 30%, или \$270 млн.

Доминирующим по объему вложенных средств в первой половине года стал офисный сегмент, привлекий \$392 млн, или 44% совокупного объема транзакций. В торговую недвижимость было инвестировано \$324 млн, что составило 37% общего объема. Доля складской недвижимости за прошедший год увеличилась в два раза -до 14%.

Пауза ЦБ в снижении ключевой ставки будет оказывать сдерживающее влияние на снижение ставок капитализации.

По оценке Colliers International, до конца 2018 г. преобладающими по объему инвестиций станут офисный и торговый сегменты. Основной фокус при этом будет сосредоточен на инвестиционных активах, генерирующих доходный поток. Продолжит наращивание доли в общем объеме транзакций Санкт-Петербург, где несколько высоколиквидных активов являются предметом переговоров. В целом ряд крупных сделок в настоящий момент находятся в процессе переговоров, что позволит достичь по итогам 2018 г. сопоставимого с прошлым годом общего объема инвестиций - порядка \$4 млрд.

Источник: Colliers International, http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investment_q2_2018_rus.pdf?la=ru-RU



Рисунок 8.11. Динамика ставок капитализации в Москве

Источник: Colliers International, http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investment_q2_2018_rus.pdf?la=ru-RU

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Складской рынок России за первое полугодие 2018 г. пополнился на 179 700 кв. м качественных складских площадей. 71% новых складских площадей было введено в Московском регионе, на регионы России пришлось 21% от совокупного объема ввода. В Санкт-Петербурге в первом полугодии 2018 г. не было введено ни одного качественного складского объекта.

Предложение складов в Московском регионе по окончании полугодия 2018 г. составило 14 048 тыс. м². С начала 2018 г. рынок складской недвижимости пополнился на 139 150 м², что ниже показателя аналогичного периода 2017 г. на 29%. Относительно запланированного в 2018 г. ввода, текущий объем нового предложения составляет около 15%.

Таблица 8.4. Характеристики рынка производственно-складской недвижимости Московского региона

		Север	Юг	Восток	Запад
Объем предложения, тыс. м ² класс А		2 890	4 101	2 555	2 128
Объем предложения, тыс. м ² класс В	Класс А	675	503	770	425
Вакантные площади, тыс. м ²		320	354	203	164
Вакантные площади, %		9%	7,7%	6,1%	6,4%
Запрашиваемая ставка, класс А, руб./м ² /год		3 600	3 500	3 300	3 800
Запрашиваемая ставка, класс А, руб./м ² /год	Класс А	3 200	3 200	2 800	3 500

Источник: Colliers International, Складская недвижимость, II полугодие 2018 г., http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/moscowindustrialreport1_2018rus.pdf?la=ru-RU

ВАКАНТНОСТЬ

Вакантность на рынке Московского региона продолжает снижаться. В первом полугодии 2018



г. доля свободных площадей достигла уровня 7,4%, что является наиболее низким показателем с IV квартала 2014 г.

Сокращение вакантности связано с высоким спросом на складские площади в Московском регионе и низким объемом ввода. Наименьший объем свободных площадей зафиксирован на востоке Московской области -6.1%. Во втором полугодии на восточном направлении запланирован ввод более 170 000 м2, что сможет удовлетворить основную часть спроса. На севере Московской области уровень вакантности составил 9%, что является наиболее высоким показателем в Московском регионе.

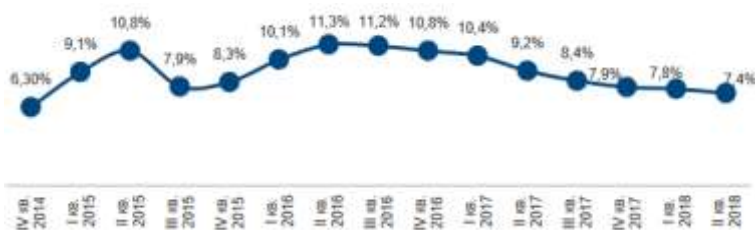


Рисунок 8.12. Динамика ставок капитализации в Москве

Источник: Colliers International, Складская недвижимость, II полугодие 2018 г., http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/moscowindustrialreporth1_2018rus.pdf?la=ru-RU

Ставки

Ставки в Московском регионе, несмотря на сокращение предложения вакантных блоков, остались на прежнем уровне - 3 600 руб./м2/год без НДС, ОПЕХ. Самые высокие ставки сохраняются на западном направлении Московской области - 8 средним 3 800 руб./м2/год с без НДС, ОПЕХ. Самые низкие ставки зафиксированы на востоке Московского региона - 3 000 - 3 200 руб./м2/год без НДС, ОПЕХ.

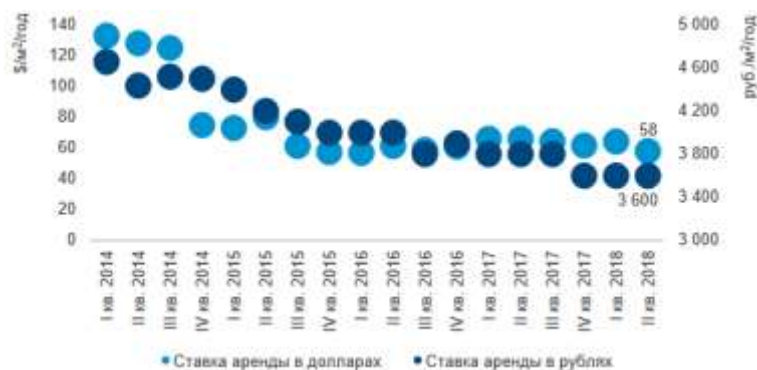


Рисунок 8.13. Динамика ставок капитализации в Москве

Источник: Colliers International, Складская недвижимость, II полугодие 2018 г., http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/moscowindustrialreporth1_2018rus.pdf?la=ru-RU

Совокупный спрос в Московском регионе в первом полугодии 2018 г. составил 563 766 м2. По сравнению с аналогичным периодом 2017 г., спрос возрос на 12%, что свидетельствует о высокой активности компаний на российском рынке. Драйверами спроса выступили компании розничной торговли (офлайн- и онлайн-ритейлеры) и производственные компании, чья доля составила 42% и 30% соответственно. В течение первого полугодия 2018 г. сделки аренды составили 74% от совокупного объема сделок - 26% относятся к сделкам продажи. Доля сделок в формате ВТЗ в Московском регионе была на одном из самых низких уровней, составив 2% от общего объема сделок. Основной интерес для компаний представляют складские блоки размером 5 000 - 10 000 м2, на которые пришлось 38% от совокупного спроса.

Тенденции и прогнозы

В 2018 г. 8 Московском регионе запланирован суммарный ввод более 900 000 м2 складских помещений, что на 43% выше показателей аналогичного периода 2017 г. Наиболее востребованным для девелоперов направлением является южное, где в течение года будет введено 48% от общего объема нового строительства.

Существующий объем вакантных площадей продолжит снижаться. В связи с короткими сроками экспонирования на Московском рынке объем запланированных к вводу складских площадей будет быстро поглощен компаниями. 55% новых складских площадей будет реализовано в формате ВТЗ, в то время как спекулятивный складской рынок вырастет незначительно.



К концу года ставки аренды могут продемонстрировать плавный рост в связи с высоким спросом и снижением вакантности в существующих складских блоках.

Источник: *Colliers International, Складская недвижимость, II полугодие 2018 г.*, http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/moscowindustrialreporth1_2018rus.pdf?la=ru-RU

8.3 Промзоны Москвы

Несмотря на плотную застройку, в Москве по-прежнему сохранились огромные территории, которые практически не используются. Так называемые промышленные зоны занимают тысячи гектаров. Большинство из них прекратили производство много лет назад и превратились в хаотичные склады и свалки. Теперь эти территории будут использованы в интересах горожан и развития экономики.

Промзоны занимают порядка 18,8 тыс. га, что составляет более 17% территории «старой» Москвы. В вопросе реновации своего «ржавого пояса» столица пошла двумя путями: городские власти не просто планируют использовать промышленные площадки для градостроительного развития, но и готовы изменить функционал некоторых предприятий, сориентировав их на инновационное экологически чистое производство или размещение объектов науки на своей территории.

Раскручивая производство на полную мощность, Москва создает новые рабочие места рядом с жильем на периферии города. Это позволит снять часть транспортного потока, утром по будням стремящегося в центр столицы, а вечером - из него. Сегодня в Центральном округе города сосредоточено 40% рабочих мест Москвы, притом что проживает там только 8% населения.

Реорганизация промзон также дает возможность обеспечить горожан дополнительными жилыми площадями, объектами соцкультбыта, дорогами и парковками. Все это может быть создано на бывших промышленных территориях.

Реорганизовать предлагается почти 13 тыс. га земли, причем 4,7 тыс. га подлежат полной реорганизации, а 7,8 тыс. га - частичной. В основе обновления этих городских территорий лежит формирование комплексной городской застройки с жильем, социальными объектами и новыми рабочими местами.

В 2011-2016 годах утвержден 61 проект планировки территории (ППТ) общей площадью около 3,4 тыс. га со строительным потенциалом более 31 млн кв. м. Из утвержденных проектов 17 уже реализуются, еще 40 находятся в разработке.

Бывшие промышленные зоны сегодня – едва ли не единственные источники земли для нового строительства в Москве. Однако планы по их освоению, в большинстве своем, остаются расплывчатыми. Это 83 производственно-коммунальные зоны площадью до 100 га. Действующие производства — чуть больше половины территории. Реорганизовать столичные власти планируют 6–8 тыс. га. Особый акцент делается на территории возле Москвы-реки.

Реновация промзон может затянуться надолго. Ведь только 20% территорий свободны и готовы под застройку. Некоторыми промзонами владеет несколько собственников, и договориться между собой о комплексном развитии им сложно. Кроме всего прочего, перед девелоперами встает множество проблем: необходимость глубокой очистки почвы, избавления от отходов, сноса промышленных зданий, расселения старых жилых домов, выкупа объектов у собственников. По мнению аналитиков компании Clever Estate, требования экологических нормативов при реорганизации московских промзон нарушаются более, чем в 80% случаев.

Промзона № 5 «Магистральные улицы» в Хорошевском районе занимает порядка 200 га. На ее территории есть не только предприятия (в том числе ТЭС «Международная, Магистральный механосборочный завод, Хорошевский завод ЖБИ, Хладокомбинат № 7), склады, но и жилые дома.



Планы относительно последних несколько раз менялись: их то собирались сносить, то начинали реконструировать. Здесь уже построены многие транспортные развязки ТТК и транспортной сети, снабжающей Москва-Сити. К 2017 году планируется открытие станции метро «Хорошевская» (рядом с Хорошевским шоссе, близко к 4-й Магистральной улице) и создание ТПУ рядом со станцией МЖД. Так же планируется строительство торговых центров, подземного паркинга на 2446 машиномест, гостиниц на 300 номеров. Планируют возвести офисные центры и жилые кварталы. В качестве срока реализации проекта называют 2020 год.

Источник: [KvartiravMoskve.ru](https://www.kvartiravmoskve.ru/articles2/promzony-moskvy/),
<https://www.kvartiravmoskve.ru/articles2/promzony-moskvy/>



Рисунок 8.14. Промзона «Магистральные улицы»

Источник: [KvartiravMoskve.ru](https://www.kvartiravmoskve.ru/articles2/promzony-moskvy/),
<https://www.kvartiravmoskve.ru/articles2/promzony-moskvy/>

8.4 ФАКТИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ О РЫНКЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ПРОМЗОНАХ МОСКВЫ

В качестве аналогов для анализа фактических данных о рынке производственно-складской недвижимости в промзонах Москвы выбраны предложения о продаже и аренде производственно-складской недвижимости, возведенной во времена СССР, расположенной в промзонах вокруг Третьего транспортного кольца.



Рисунок 8.15. География исследования фактических данных о рынке производственно-складской недвижимости в промзонах Москвы

Источник: анализ Оценщика



Таблица 8.5. Характеристики рынка продаж производственно-складской Москвы в пределах промзон в районе ТТК (продажа)

Адрес	S, кв. м	Этаж	Отопление	Состояние	Охрана	Адм. часть	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник
3-й Хорошевский	683,00	1	нет	рабочее	есть	115,3	23 000 000	33 675	https://www.cian.ru/sale/commercial/192144902/
Складочная	9 900,00	1	нет	рабочее	есть	116,3	330 000 000	33 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/176646343/
2-я Магистральная	1 005,30	1	нет	рабочее	есть	116,30	80 000 000	79 578	https://www.cian.ru/sale/commercial/194828604/
ул. 2-я Энтузиастов	420,00	1	нет	рабочее	есть	нет	12 000 000	28 571	https://www.cian.ru/sale/commercial/169369281/
Варшавское ш	3 581,70	1-3	есть	рабочее	есть	есть	196 000 000	54 723	https://www.cian.ru/sale/commercial/168990679/
Подъемная	11 292,00	2	есть	рабочее	есть	3 300,00	379 000 000	33 564	https://www.cian.ru/sale/commercial/191397682/
2-я Карачаровская	55,80	1-2	есть	рабочее	нет	нет	3 100 000	55 556	https://www.cian.ru/sale/commercial/194083342/
2-я Карачаровская	50,00	1	есть	рабочее	нет	нет	3 127 000	62 540	https://www.cian.ru/sale/commercial/194561658/
2-я Карачаровская	60,00	1	есть	рабочее	нет	нет	3 776 000	62 933	https://www.cian.ru/sale/commercial/194561661/
2-я Карачаровская	68,40	1	есть	рабочее	нет	нет	4 165 400	60 898	https://www.cian.ru/sale/commercial/170199025/
Электродная	5 720,00	5	есть	рабочее	есть	1 335,00	120 000 000	20 979	https://www.cian.ru/sale/commercial/179161141/
Подъемная	1 005,10	1	есть	рабочее	есть	есть	40 000 004	39 797	https://www.cian.ru/sale/commercial/194085527/
1-я Фрезерная	2 200,00	1	есть	рабочее	есть	есть	130 000 000	59 091	https://www.cian.ru/sale/commercial/194941218/
2-я Энтузиастов	9 904,00	1	есть	рабочее	есть	есть	180 000 000	18 174	https://www.cian.ru/sale/commercial/191397658/
Шоссейный пр.	2 500,00	1	есть	рабочее	есть	350,00	220 000 000	88 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/195153939/
3-й Перова Поля	6 500,00	1	есть	рабочее	есть	есть	350 000 000	53 846	https://www.cian.ru/sale/commercial/149507627/
Подъемная	10 000,00	1	есть	рабочее	есть	есть	350 000 001	35 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/181092495/
Вавилова	37,00	1	есть	рабочее	есть	нет	1 600 000	43 243	https://www.cian.ru/sale/commercial/166424927/
Генерала Дорохова	11 600,00	1	есть	рабочее	есть	2 468,00	489 995 000	42 241	https://www.cian.ru/sale/commercial/187834185/
Б. Марьинская	830,00	ц	есть	рабочее	есть	нет	45 000 000	54 217	https://www.cian.ru/sale/commercial/193924794/
Генерала Дорохова	1 386,00	1	есть	рабочее	есть	есть	75 992 000	54 828	https://www.cian.ru/sale/commercial/194717616/
Генерала Дорохова	3 218,00	2	есть	рабочее	есть	есть	160 900 000	50 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/193295770/
1-й Рижский пер	1 282,00	1	есть	рабочее	есть	140,00	59 800 040	46 646	https://www.cian.ru/sale/commercial/187834198/
ул. Свободы	3 000,00	1	есть	рабочее	есть	есть	150 000 000	50 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/151490089/
Сигнальный пр.	69 600,00	1	есть	рабочее	есть	есть	2 616 104 000	37 588	https://www.cian.ru/sale/commercial/149426593/
ул. Свободы	3 304,80	1	есть	рабочее	есть	1 702,50	152 000 000	45 994	https://www.cian.ru/sale/commercial/192664227/

Источник: анализ Оценщика



Максимальная предлагаемая к продаже площадь составляет 69,6 тыс. кв. м; минимальная – 37 кв. м. Средняя – 6 123 кв. м.

Максимальная запрашиваемая цена 1 кв. м составляет 88 тыс. руб.; минимальная – 18 174,47 руб. Средняя запрашиваемая цена за 1 кв. м составляет 47 885.19 руб. с учетом НДС. Медианное значение – 48 322,95 руб.

В ряде случаев завышенные, на первый взгляд, предложения на самом деле отражают ожидания владельцев относительно реконструкции промзон «Ржавого пояса» Москвы.

Анализ зависимости удельной стоимости предлагаемых помещений от их площади показал фактическое отсутствие таковой зависимости.

Среднее значение удельной стоимости производственно-складских помещений, включающих офисную часть, составляет 46 161 руб. Среднее значение удельной стоимости производственно-складских помещений без офисной части составляет 45 397 руб. Различие составляет 1,7%, то есть наличие (отсутствие) офисной части в составе производственно-складского здания (помещения) практически не оказывает влияния на его стоимость.

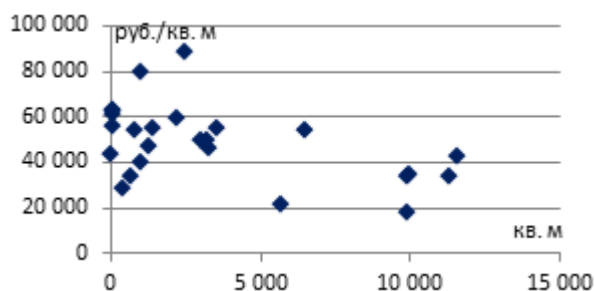


Рисунок 8.16. Зависимость удельной стоимости помещений от их площади

Источник: анализ Оценщика

Среднее значение удельной стоимости отапливаемых производственно-складских помещений составляет 49 975 руб. Среднее значение удельной стоимости неотапливаемых производственно-складских помещений составляет 31 860 руб. Различие составляет 36%, то есть наличие (отсутствие) отопления производственно-складского здания (помещения) оказывает значительное влияние на его стоимость.

Исследованием, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под руководством Л.А. Лейфера установлено, что отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта составляет для Москвы 0,70-0,80 (источник: Справочник Оценщика-2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Табл. 93, стр. 174).



Таблица 8.6. Характеристики рынка продаж производственно-складской Москвы в пределах промзон в районе ТТК (аренда)

Местоположение	Вид права	S, кв. м	Этаж	Отопление	Состояние	Охрана	Ставка	Источник
2-я Магистральная	Прямая аренда	503	2	Есть	Рабочее	Есть	6 500	http://su-realty.ru/storehouse-manufacture/sklad/realty871.html
2-я Магистральная	Прямая аренда	360	3	Есть	Рабочее	Есть	6 000	http://su-realty.ru/storehouse-manufacture/sklad/realty872.html
2-я Магистральная	Прямая аренда	290,00	1,00	Есть	Рабочее	Есть	7 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/187707601/
2-я Магистральная	Субаренда	200,00	1,00	Есть	Рабочее	Есть	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/193402432/
2-я Магистральная	Прямая аренда	287,00	1,00	Есть	Рабочее	Есть	7 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/164344233/
2-я Магистральная	Прямая аренда	80,00	1,00	Есть	Рабочее	Есть	7 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/193802151/
1-я Магистральная	Прямая аренда	548,00	1,00	Нет	Рабочее	Есть	5 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/193121912/
Хорошевский 2-й пр	Прямая аренда	417	2	Есть	Рабочее	Есть	8 400	https://www.restate.ru/base/11382864.html
Хорошевский 2-й пр	Прямая аренда	367	3	Есть	Рабочее	Есть	8 856	https://www.restate.ru/base/11382860.html
1-я Магистральная	Прямая аренда	90	1	Есть	Рабочее	Есть	6 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/193462467/
1-я Магистральная	Прямая аренда	172	цоколь	Есть	Рабочее	Есть	4 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/8306818/
1-я Магистральная	Прямая аренда	207	подвал	Есть	Рабочее	Есть	6 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/193465023/
5-я Магистральная	Прямая аренда	300-2800	1,00	Есть	Рабочее	Есть	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/178243289/
4-я Магистральная	Прямая аренда	460,00	1,00	Есть	Рабочее	Есть	7 300	https://www.cian.ru/rent/commercial/159677918/
2-й Хорошевский пр.	Прямая аренда	115	1	Есть	Рабочее	Есть	10 896	https://www.cian.ru/rent/commercial/195513452/
Маршала Жукова	Прямая аренда	179	1	Есть	Рабочее	Есть	11 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/190073897/
5-я Магистральная	Прямая аренда	284	1	Есть	Рабочее	Есть	11 052	https://www.cian.ru/rent/commercial/181965598/
2-й Хорошевский пр.	Прямая аренда	341	3	Есть	Рабочее	Есть	12 408	https://www.cian.ru/rent/commercial/193707078/
5-я Магистральная	Прямая аренда	115	1	Есть	Рабочее	Есть	9 240	https://www.cian.ru/rent/commercial/181862870/
2-й Хорошевский пр.	Прямая аренда	211	1	Есть	Рабочее	Есть	10 522	https://www.cian.ru/rent/commercial/196170849/
ул. Мневники	Прямая аренда	270	1	Есть	Рабочее	Есть	9 240	https://www.cian.ru/rent/commercial/190815889/
3-й Хорошевский пр.	Прямая аренда	264	1	Есть	Рабочее	Есть	9 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/196063683/
5-я Магистральная	Прямая аренда	380	1	Есть	Рабочее	Есть	9 240	https://www.cian.ru/rent/commercial/186347632/
Максимум		548,00					12 408,00	
Минимум		80,00					4 000,00	
Среднее значение		280,00					8 193,65	
Медиана		284,00					7 500,00	

Источник: анализ Оценщика



Максимальная предлагаемая в аренду площадь составляет 548 кв. м; минимальная – 80 кв. м. Средняя – 293,42 кв. м.

Максимальная запрашиваемая арендная плата за 1 кв. м в год составляет 12 408,00 руб.; минимальная – 4 000 руб. Средняя запрашиваемая арендная плата за 1 кв. м в год составляет 8 193,65 руб. с учетом НДС и операционных расходов. Медианное значение – 7 500 руб.

Анализ зависимости удельной величины арендной платы предлагаемых помещений от их площади какой либо явной зависимости не выявил.

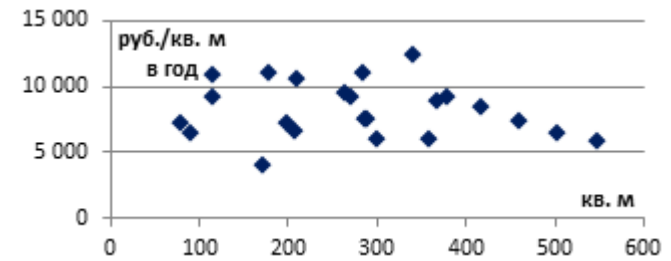


Рисунок 8.17. Зависимость величины арендной платы от площади помещений

Источник: анализ Оценщика



9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Методология проведения оценки регламентирована действующим законодательством и стандартами оценки.

9.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, 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 устаревания, 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.

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны были быть применены при проведении оценки.

9.2 Подходы к оценке

В практике оценки различных объектов применяют три основных подхода, регламентированных действующим законодательством и стандартами:

Затратный подход

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.
ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297

Сравнительный подход

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

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297

Доходный подход

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

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297

В каждом подходе, в свою очередь, используются различные методы оценки. Выбор конкретных методов оценки осуществляется оценщиком, исходя из его опыта, профессиональных навыков, объема доступной информации и задания на оценку.

Каждый из этих методов приводит к получению различных ценовых значений объекта оценки. Заключительным этапом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе используемых методов, и сведение полученных оценок к единой стоимости объекта на основе слабых и сильных сторон каждого метода, с учетом того, насколько они существенно отражают при оценке объекта реальное состояние рынка и предприятия.

Согласование результатов. Итоговая стоимость

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утв. Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297

9.3 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Общие понятия оценки и описание подходов к оценке представлено выше.

Оценщик проанализировал возможность применения подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки.

Объектом оценки в настоящем Отчете является недвижимое имущество, принадлежащее ОАО «Мостеплосетьстрой», в составе:

1. Нежилое помещение инв. № 2636/5, дата учета 1989 г., балансовая стоимость 306 480 руб. Кадастровый № 77:09:0005016:1118. Местоположение: Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 5. Общая площадь 488,00 кв. м. Этажность 1. Дата ввода 1980 г. Свидетельство о государственной регистрации права А-0010796 от 30 мая 1995 г. Обременения: данные отсутствуют
2. Нежилое помещение инв. № 2636/6, дата учета 1989 г., балансовая стоимость 272 440 руб.



Кадастровый № 77:09:0005016:1119. Местоположение: Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 6. Общая площадь 433,80 кв. м. Этажность 1. Дата ввода 1980 г. Свидетельство о государственной регистрации права А-0010797 от 30 мая 1995 г. Обременения: данные отсутствуют

В рамках сравнительного подхода к оценке расчет рыночной стоимости имущества основывается на сравнительном анализе, который рассматривает продажи подобных или замещающих активов и связанные с этими продажами данные рынка. В общем случае актив, который должен быть оценен, сравнивается с подобными активами, которые были проданы на рынке или предложены для продажи, с соответствующей корректировкой, учитывающей различие свойств или характеристик.

Рынок производственно-складской недвижимости Москвы – один из наиболее устоявшийся секторов рынка, располагающие достаточным количеством объектов для проведения сравнительного анализа продаж. Оценщик обладает необходимым и достаточным объемом информации, позволяющей применение Сравнительного подхода для оценки Нежилых помещений по адресу: г. Москва, ул. 2-я Магистральная, д. 16.

На дату оценки на рынке производственно-складской недвижимости в локализации объекта оценки, а также в локализации «Ржавого пояса Москвы» (промзоны вокруг Третьего транспортного кольца), имеются достаточное количество предложений. Стоимость предлагаемой недвижимости находится в диапазоне 18-90 тыс. руб. за 1 кв. м с учетом НДС.

Принимая во внимание объем исследованного предложения, Оценщик сделал вывод о применимости Сравнительного подхода к оценке составляющих Объекта оценки.

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные методы, используемые в рамках подхода:

- метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);
- метод дисконтирования денежных потоков (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

Рынок производственно-складской недвижимости Москвы располагает достаточным количеством данных для проведения анализа доходности аналогичных объектов, поэтому доходный подход для оценки составляющих Объекта оценки применим.

Затратный подход опирается на основной экономический принцип, согласно которому покупатель не будет платить за актив сумму, превышающую затраты, необходимые для получения актива равной полезности - либо покупкой, либо созданием (строительством). До тех пор, пока это не связано с чрезмерной задержкой во времени, неудобством, рисками или с другими факторами, цена, которую покупатель заплатил бы за оцениваемый актив, не будет больше, чем затраты, требуемые для приобретения или создания современного эквивалента актива.

Затратный подход показывает оценку затрат на воспроизводство объекта за вычетом амортизированных затрат замещения (износа).

В соответствии с п. 24 г) Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для



оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Поскольку данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, в рамках настоящего исследования достаточно, затратный подход не применяется.



10 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

10.1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Согласно классической теории оценки (в частности - Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под общей ред. В.М. Рутгайзера, М., "Дело", 1998г.), Сравнительный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основой анализа стоимости объекта данным подходом является сбор информации по предложениям и недавним сделкам купли-продажи аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности в соответствии со стандартами оценочной деятельности.

Целью настоящего исследования является определение рыночной стоимости недвижимое имущество, принадлежащее ОАО «Мостеплосетьстрой», в составе:

1. Нежилое помещение инв. № 2636/5, дата учета 1989 г., балансовая стоимость 306 480 руб. Кадастровый № 77:09:0005016:1118. Местоположение: Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 5. Общая площадь 488,00 кв. м. Этажность 1. Дата ввода 1980 г. Свидетельство о государственной регистрации права А-0010796 от 30 мая 1995 г. Обременения: данные отсутствуют
2. Нежилое помещение инв. № 2636/6, дата учета 1989 г., балансовая стоимость 272 440 руб. Кадастровый № 77:09:0005016:1119. Местоположение: Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 6. Общая площадь 433,80 кв. м. Этажность 1. Дата ввода 1980 г. Свидетельство о государственной регистрации права А-0010797 от 30 мая 1995 г. Обременения: данные отсутствуют

В Разделе 9.3 «Обоснование выбора подходов и методов оценки» определено, что Сравнительный подход к оценке составляющих Объекта оценки применим.

10.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ

В рамках сравнительного подхода к оценке расчет рыночной стоимости имущества основывается на сравнительном анализе, который рассматривает продажи подобных или замещающих активов и связанные с этими продажами данные рынка. В общем случае актив, который должен быть оценен, сравнивается с подобными активами, которые были проданы на рынке или предложены для продажи, с соответствующей корректировкой, учитывающей различие свойств или характеристик.

Методом, наиболее адекватно отражающим стоимость оцениваемого объекта, является метод сравнительного анализа продаж.

10.3 ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов-аналогов являются:

- Права на объект.
- Условия финансирования.
- Условия и время продажи.



- Местоположение.
- Физические характеристики.

1. Права. В основном при сделках с подобными имущественными комплексами происходит купля-продажа прав на владение и распоряжение имуществом. Полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании.

2. Условия финансирования сделки. Если условия финансирования сделки нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли-продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3. Условия и время сделки. То же самое можно сказать применительно к условиям самих сделок. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия сделки, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Время сделки является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену сделки необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4. Местоположение. Местоположение является также весьма существенным элементом сравнения. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5. Физические характеристики. Под физическими характеристиками объекта подразумеваются состав, размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

10.4 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

Аналоги для сравнительного анализа выбираются с точки зрения наибольшего соответствия их оцениваемому объекту по максимально возможному количеству характерных параметров на основании анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Характерными параметрами (критериями) отбора служат следующие параметры:

- местоположение;
- основная техническая характеристика (характеристики);
- назначение объекта (в соответствии с ННЭИ);

Единицы сравнения (мультипликаторы)

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Наиболее широко используемой и соответствующей задачам данной оценки является такая единица сравнения, как стоимостная характеристика одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м).

Классификация поправок

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).



Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки. Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

РАСЧЕТ И ВНЕСЕНИЕ ПОПРАВК

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие.

Метод парных продаж. Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Экспертные методы расчета и внесения поправок. Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Статистические методы расчета поправок. В первую очередь данный метод касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб). Среди статистических методов наиболее широко используемым является метод корреляционно-регрессионного анализа.

Суть метода состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

10.5 ВЫБОР АНАЛОГОВ И АНАЛИЗ СТОИМОСТИ

В качестве аналогов для анализа выбраны предложения о продаже производственно-складской недвижимости, возведенной во времена СССР, расположенной в промзонах вокруг Третьего транспортного кольца:

Аналог 1. Производство (D), от 350 до 980 м². Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Магистральная ул., 9АС2. Метро Шелепиха, 3 мин. пешком. Этаж 1 из 1. Выс. потолков 8 м. Помещение свободно. Идеальное предложение для вашего бизнеса. Продажа производственной базы на участке в 0,65 га. Возможно реперофилирование - под расположение завода, офисного центра, коммерческой площади и тд. ЦАО, район ТТК. Продажа 3-х строений, общей площадью 1000 кв.м., на участке почти в 0,65 га. Все строения - в собственности, с возможностью возведения надстроек, либо полной реконструкции и постройки новых современных зданий. Выделенная мощность 40 кВт, с возможным увеличением. Земельный Участок - аренда от ДГИ. Идеально подходит для постройки и размещения любых производственных - офисных зданий и сооружений, возведения завода, и других возможных назначений. Выделенная мощность 40 кВт. Сейчас используется как производственная БАЗА ПО ПЕРЕРАБОТКЕ бумажной продукции макулатуры. Полностью оборудовано. Возможна продажа с оборудованием. Идеальное месторасположение район ТТК, в 5-ти минутах езды от ЦАО Москвы. Прекрасный заезд и выезд в любую точку Москвы. Первичная продажа, собственность более 20 лет. Весь пакет документов собран. Условия сделки, и оплаты обсуждаются строго индивидуально. Дополнительную документацию предоставим строго по запросу. Начальная стоимость 90 млн. рублей. Прямая продажа от собственника. Причина продажи смена профильного бизнеса. НДС включен. Юридический адрес предоставляется. Состояние: типовой ремонт. Материал пола – бетон. Мощность, кВт40. Парковка на территории. Тип парковки:



для грузового транспорта. Цена 85 000 000 руб.

Источник: Циан.ру, <https://www.cian.ru/sale/commercial/190615082/>.

Аналог 2. Склад (С), 2 500 м². Москва, ЮВАО, р-н Печатники, проезд Шоссейный, 8. Метро Текстильщики, 15 мин. Пешком. Площадь 2 500 м². Этаж 1 из 1. Помещение свободно. Продажа комплекса под автосалон, тех центр или производственно-складской комплекс. Общая площадь строений 2 500 метров: 1) Основное здание 1 150 метров, из них 800 метров - рем зона и 350 метров офис - шоурум. Утепленный, отапливаемый ангар из сэндвич панелей. Высота потолка 10 метров. Пол антипыль. Четверо ворот. 2) Кузовной цех 550 метров с покрасочной камерой. Утепленный, отапливаемый ангар. Высота потолка 6 метров. Двое ворот. Дизельная покрасочная камера. 3) Теплый ангар сфера - 467 метров. Двое ворот. 4) Теплый ангар 430 метров. Высота потолка 6 метров. Одни ворота. 5) Здание бани 100 метров. Земельный участок 0,51 Га (разделен на два участка 0,29 га в аренде на 49 лет и 0,22 Га в аренде на 25 лет). Запас по электричеству 100 кВт. Центральное отопление и канализация. НДС включен. Тип сделки: свободная продажа. Стоимость объекта 220 000 000 рублей.

Источник: Циан.ру, <https://www.cian.ru/sale/commercial/195153939/>.

Аналог 3. Производство, 3 873,7 м². Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, 2-й Вязовский проезд, 12С1. Метро: Рязанский проспект. Этаж 1 из 2. Помещение свободно. Продажа имущественного комплекса, расположенного в 10-и минутах транспортом от станции метро "Рязанский проспект". Удобная транспортная локация. Общая площадь зданий - 3873,7 кв.м. Комплекс из 4 зданий, находящихся в собственности, функционально предназначенных для продажи и ремонта автомобилей. Объект расположен на земельном участке 0,58 Га, находящемся в аренде. В комплексе представлены 2 здания под автосалон (с витражными фасадами), 1 здание под ремонтную зону и 1 здание с ремонтно-складской зоной на 1 этаже и офисными площадями на 2 этаже. Есть автомойка на 3 поста с очистными сооружениями замкнутого цикла. Строение 1: ремонтно-складское здание с административными помещениями. Общая площадь здания: 1551,3 кв.м. Площадь ремонтной зоны: 473 кв.м.; высота потолка в ремонтной зоне 5,93 м. Количество установленных подъемников: 7 шт. Оборудована автомойка на 3 поста с очистными сооружениями замкнутого цикла. Организован двухэтажный склад запчастей: общая площадь 365 кв.м. На 1 этаже находятся 2 помещения, оборудованных под операционные кассы банка, с полученными сертификатами соответствия. Здание соединено с выставочным павильоном (строение 2). Строение 2: выставочный павильон. Площадь здания: 1369,6 кв.м. Площадь первого этажа: 545,6 кв.м. Площадь подвального этажа: 533 кв.м. Площадь выставочного зала: 533,2 кв.м. Высота потолков в выставочном зале: 6,1 м. Высота потолков под антресолю: 3,03 м. Площадь антресольного этажа: 273,8 кв.м. Высота потолков: 3,05 м. Строение 3: ремонтная зона. Площадь здания: 359,4 кв.м. Количество установленных подъемников: 9 шт. Высота потолков в ремонтной зоне: 5,13 м. Строение 4: выставочный павильон. Площадь здания: 319,6 кв.м. Площадь первого этажа: 181,1 кв.м. Площадь выставочного зала: 164,1 кв.м. Высота потолков в выставочном зале: 6 м. Высота потолков под антресолю: 2,95 м. Комплекс оснащен системой кондиционирования, системой видеонаблюдения. Есть 2 помещения, оборудованных под операционные кассы банка, получены сертификаты. НДС включен. Тип сделки: свободная продажа. Цена 322 000 000 руб.

Источник: Циан.ру, <https://www.cian.ru/sale/commercial/190615082/>.

На основании приведенных данных:



Таблица 10.1. Расчет удельной стоимости Объекта оценки

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	Актуально	Актуально	Актуально
Вид использования	Пр.-скл.	Пр.-скл.	Пр.-скл.
Местоположение	2-я Магистральная	Шоссейный пр.	2-й Вязовский пр.
Метро	Шелепиха	Текстильщики	Рязанский пр.
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Общая площадь, кв. м	980,00	2 500,00	3 873,70
Этаж	1	1	1
Отопление	есть	есть	есть
Состояние	рабочее	рабочее	рабочее
Охрана	есть	есть	есть
Офисная часть	есть	350,00	есть
Цена предложения, руб. с НДС	85 000 000	220 000 000	322 000 000
Движимое имущество	нет	нет	нет
Цена предложения, руб./кв. м с НДС	86 735	88 000	83 125
Корректировка на условия продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид права, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на торг, %	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Корректировка на дату предложения, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на общую площадь, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на отопление, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на состояние, %	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на охрану, %	0,00%	0,00%	0,00%
Суммарная корректировка, %	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена 1 кв. м, руб./кв. м с НДС	75 459	76 560	72 318
Среднее значение, руб. за 1 кв. м без НДС	63 372		

Источник: анализ Оценщика

На основании проведенного анализа получено рыночное значение стоимости 1 кв. м производственно-складского отапливаемого здания.

10.6 ОБЪЯСНЕНИЕ ВНОСИМЫХ ПОПРАВОК

Корректировка на условия продажи. В рамках настоящего исследования объекты-аналоги выбраны с типичными условиями продажи, аналогичными условиям продажи Объекта оценки – предложение о продаже экспонировано на открытом рынке. Учитывая данное обстоятельство, поправка на условия продажи не вводилась.

Корректировка на объем передаваемых прав. В рамках настоящего исследования экспозиция аналогичных объектов подразумевает передачу права собственности. Оценка прав на составляющие Объекта оценки также подразумевает оценку права собственности на строения. Учитывая данное обстоятельство, корректировка на объем передаваемых прав не вводилась.

Корректировка на торг. Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с вероятностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга. Поскольку для анализа удельной стоимости использована информация о предложениях на открытом рынке, для учёта данного фактора была применена корректировка на торг в соответствии с данными «Справочника



оценщика недвижимости-2017» под ред. Л.А. Лейфера, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Табл. 177, стр. 284.

Корректировка на дату предложения. Корректировка на дату предложения учитывает динамику цен на недвижимость. Составляющие объекта оценки экспонированы на открытом рынке на дату определения стоимости. Корректировка на дату предложения не проводилась.

Корректировка на вид использования. В качестве аналогов в настоящем анализе выбраны здания и помещения производственно-складского назначения, возведенные во времена СССР, расположенные в «Ржавом поясе Москвы» – промзонах вокруг Третьего транспортного кольца. Поэтому корректировка на назначение не применяется.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение учитывает различие цен на недвижимость в месте расположения объекта оценки и цен в местах расположения объектов-аналогов. Оцениваемый объект, как и объекты-аналоги, расположен в «Ржавом поясе Москвы» – промзонах вокруг Третьего транспортного кольца. Статистика продаж в пределах означенной локации демонстрирует весьма незначительные девиации удельной стоимости. Корректировка на местоположение не проводилась.

Корректировка на площадь. Обычно объекты с меньшей площадью более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше по сравнению с крупными объектами.

Анализ зависимости удельной стоимости предлагаемых помещений от их площади, проведенный выше в Разделе «Анализ рынка», показал фактическое отсутствие таковой зависимости.

Корректировка на наличие/отсутствие отопления. Среднее значение удельной стоимости отапливаемых производственно-складских помещений, определенное в Разделе «Анализ рынка», составляет 49 975 руб. Среднее значение удельной стоимости неотапливаемых производственно-складских помещений составляет 31 860 руб. Различие составляет 36%, то есть наличие (отсутствие) отопления производственно-складского здания (помещения) оказывает значительное влияние на его стоимость.

Величина корректировки определена в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2017» под ред. Л.А. Лейфера, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Табл. 174, стр. 93.

Корректировка на состояние. Корректировка на состояние учитывает различие цен на недвижимость, находящихся в различном физическом состоянии. В качестве аналогичных объектов для целей настоящего анализа выбраны производственно-складские здания и помещения, возведенные во времена СССР и находящиеся, как и составляющие Объекта оценки, в рабочем состоянии. Поэтому корректировка на состояние не производилась.

Корректировка на наличие/отсутствие охраны. Составляющие Объекта оценки, как и выбранные аналогичные объекты, расположены на закрытой охраняемой территории. Поэтому корректировка на наличие/отсутствие охраны не производилась.

10.7 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

Поскольку, как указывалось выше, Нежилое помещение инв. № 2636/5, кадастровый №

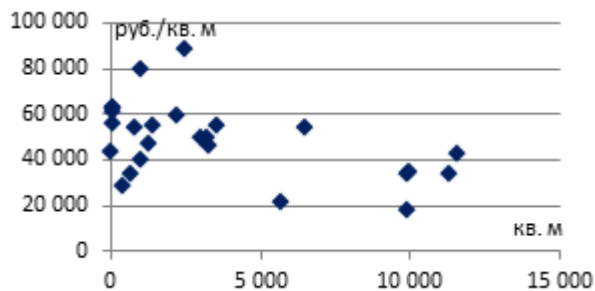


Рисунок 10.1. Зависимость удельной стоимости помещений от их площади

Источник: анализ Оценщика



77:09:0005016:1118 (Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 5) и Нежилое помещение инв. № 2636/6, кадастровый № 77:09:0005016:1119 (Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 6) не оснащены системами отопления, в заключительном расчете для упомянутых Нежилых помещений применяется корректировка на отсутствие отопления.

На основании изложенного:

Таблица 10.2. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование	Инв. №	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Корректировка на отопление, %	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Нежилое помещение (Боксы (гаражи))	000002636/5	488,00	30 925 641	-25,00%	23 194 230
Нежилое помещение (Боксы (гаражи))	000002636/6	433,80	27 490 867	-25,00%	20 618 150

Источник: анализ Оценщика



11 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

11.1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные методы, используемые в рамках подхода:

- метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);
- метод дисконтирования денежных потоков (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные методы, используемые в рамках подхода:

- метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);
- метод дисконтирования денежных потоков (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

В рамках настоящего исследования для расчета стоимости объекта целесообразным представляется использование метода прямой капитализации, так как, составляющие Объекта оценки находятся в рабочем состоянии и не требуют каких либо значительных капитальных вложений. Кроме того, исходя из анализа рынка, объекта оценки, наиболее вероятным представляется заключение договоров аренды на срок не менее года с фиксированной арендной платой. То есть, доход, приносимый помещением, будет относительно постоянным и при этом достаточно точно прогнозируемым.

Основой данного анализа является текущий денежный доход, получаемый владельцем объекта недвижимости. Рыночная стоимость оцениваемого объекта будет равна текущему чистому доходу, деленному на коэффициент капитализации, т.е. основная формула метода прямой капитализации выглядит следующим образом:

$$V = I/R, \text{ где}$$

V - стоимость,

I - чистый доход,

R - коэффициент капитализации.

Целью настоящего исследования является определение рыночной стоимости права собственности на недвижимое имущество, принадлежащее ОАО «Мостеплосетьстрой», в составе:

1. Нежилое помещение инв. № 2636/5, дата учета 1989 г., балансовая стоимость 306 480



руб. Кадастровый № 77:09:0005016:1118. Местоположение: Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 5. Общая площадь 488,00 кв. м. Этажность 1. Дата ввода 1980 г. Свидетельство о государственной регистрации права А-0010796 от 30 мая 1995 г. Обременения: данные отсутствуют

2. Нежилое помещение инв. № 2636/6, дата учета 1989 г., балансовая стоимость 272 440 руб. Кадастровый № 77:09:0005016:1119. Местоположение: Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 6. Общая площадь 433,80 кв. м. Этажность 1. Дата ввода 1980 г. Свидетельство о государственной регистрации права А-0010797 от 30 мая 1995 г. Обременения: данные отсутствуют

В Разделе 9.3 «Обоснование выбора подходов и методов оценки» определено, что Доходный подход к оценке составляющих Объекта оценки применим ко всем составляющим Объекта оценки.

Согласно методу ДДП (метод прямой капитализации дохода является частным случаем метода ДДП) стоимость основывается на будущих денежных потоках. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста дохода не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный поток доходов).

Определение адекватной продолжительности прогнозного периода - задача, имеющая две взаимосвязанных составляющих. С одной стороны, чем длиннее прогнозный период, тем более обоснованным с математической точки зрения выглядит итоговая величина текущей стоимости. С другой стороны, чем длиннее прогнозный период, тем сложнее прогнозирование конкретных величин выручки, расходов, темпов изменения величин. По сложившейся в странах с развитой экономикой практике прогнозный период в зависимости от целей оценки и особенностей объекта оценки составляет, как правило, от 5 до 10 лет.

11.2 ИССЛЕДОВАНИЕ СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДА В ТЕЧЕНИЕ И ПО ОКОНЧАНИИ ПЕРИОДА ПРОГНОЗИРОВАНИЯ

В рамках настоящего исследования определяется величина рыночной арендной платы за нежилые помещения производственно-складского и офисного назначения.

Типичной мотивацией инвестора на рынке является получение дохода. Очевидно, что способность любого объекта приносить доход характеризуется сроком жизни его составляющих:

- земельного участка;
- улучшений земельного участка.

Земля по определению является физически и функционально не изнашиваемым активом.

Срок жизни здания определяется на основании данных МосЖилНИИпроект (<http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt>).

На основании изложенного, с учетом фактического возраста зданий и сооружений, можно заключить, что объект оценки способен приносить доход в течение периода прогнозирования и по его окончании (всего – от 25 до 30 лет).

В данном исследовании проведен анализ капитализированного дохода за пять будущих лет с пересчетом дохода в последующие годы в продажную цену объекта в конце пятого года. Основой данного анализа является поток денежных средств, получаемых владельцем.

Первым шагом данного анализа является определение потенциального валового дохода.

11.3 ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Для определения потенциального валового дохода необходимо установить реальную



рыночную арендную ставку (реальный поток доходов) на аналогичные здания и строения.

В качестве аналогов для анализа выбраны предложения о продаже производственно-складской недвижимости, возведенной во времена СССР, расположенной в промзонах вокруг Третьего транспортного кольца.

С этой целью был проанализирован рынок аренды и продажи зданий и помещений в вышеозначенной локализации и выбраны аналоги. Для объектов-аналогов были определены арендные ставки за 1 кв. м, в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и их отличия от объектов-аналогов. Полученная таким образом арендная ставка умножается на площадь оцениваемого объекта.

В соответствии с результатами, полученными в разделе "Анализ ННЭИ" наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки достигается при его использовании в качестве производственно-складского, поэтому в качестве аналогов выбраны объекты, по назначению и использованию аналогичные оцениваемому.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА АНАЛОГОВ

Сопоставимые объекты относятся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый, сделки с ними осуществляются на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

1. Права на недвижимость.
2. Условия финансирования.
3. Условия и время продажи.
4. Местоположение.
5. Физические характеристики.

Аналоги для сравнительного анализа выбираются с точки зрения наибольшего соответствия их оцениваемому объекту по максимально возможному количеству характерных параметров на основании анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Характерными параметрами (критериями) отбора служат следующие параметры:

1. основная техническая характеристика (характеристики);
2. техническое состояние объекта;
3. техническая оснащенность объекта;

В данном случае, принимая во внимание особенности местоположения объекта оценки и его назначение (ресторан в прямой видимости от выхода из метро), критерий «Местоположение» приобретает при выборе аналогов решающее значение.

ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица, либо экономическая.

Наиболее широко используемой и соответствующей задачам данной оценки является такая единица сравнения, как стоимостная характеристика одного квадратного метра общей площади (руб./кв. м в год).

В соответствии с результатами, полученными в разделе "Анализ ННЭИ" наилучшее и



наиболее эффективное использование объекта оценки достигается при его использовании в качестве торгово-развлекательного, поэтому в качестве аналогов выбраны объекты, по назначению и использованию аналогичные оцениваемому.

С этой целью был проанализирован рынок аренды и выбраны аналоги. Для объектов-аналогов были определены арендные ставки за 1 кв. м, в которые далее вносятся поправки с тем, чтобы учесть характеристики оцениваемого объекта и их отличия от объектов-аналогов. Полученная таким образом арендная ставка умножается на площадь оцениваемого объекта.

В результате анализа выбранных аналогов:

Аналог 1. Склад (В), 114,9 м² в складском комплексе «Красная Пресня (7с1А)». Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С1А. Метро Беговая – 8 мин. пешком, Полежаевская – 10 мин. пешком, Хорошёвская – 10 мин. пешком. Этаж 1 из 3. Выс. потолков 5 м. Помещение свободно. Сдается в аренду помещение под склад, общей площадью 114,9 м². Помещение отапливаемое, есть водоснабжение, канализация, расположено на 1-м этаже 3-х этажного здания. Высота потолка 5 м, пол бетон, шаг колонн 6х6. Нагрузка на пол 1,5т/м². Строение оборудовано грузовыми лифтами (3*4*2,4), грузоподъемность 5 тонн. Разгрузка/погрузка осуществляется через пандус. Территория складского комплекса подходит для маневрирования большегрузного транспорта. Ставка 770,0 руб./м², включая НДС, отопление, штатное освещение, уборка общественных зон и прилегающей территории. Предоставляется комплекс дополнительных услуг. Круглосуточный режим работы, парковка, видеонаблюдение, въезд по пропускам. На территории расположены две столовые, торговый центр, автосервис, автомойка. Провайдеры: ИнтИнформ, Цифра Один. Округ САО. Удобное транспортное расположение - 0,5 км от ТТК. Ближайшие ст. метро: Беговая (900 м); Хорошевская (900 м); Полежаевская (1 км). Прямая аренда от собственника. Предоставление юридического адреса, 14 ИФНС. Прямая аренда. Срок аренды: длительный. Состояние: типовой ремонт. Материал пола – бетон. Парковка: на территории. Инфраструктура: Офисные помещения, столовая. Ставка 10 896 руб. за м²/год. НДС включен. Эксплуатационные расходы включены.

Источник: Циан.ру, <https://www.cian.ru/rent/commercial/195513452/>.

Аналог 2. Склад, от 90 до 176 м². Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, вл2Ас31. Метро Полежаевская – 14 мин. пешком, Хорошёво – 2 мин. пешком, Хорошёвская – 14 мин. пешком. Этаж 1 из 1. Помещение свободно. Отапливаемое складское или производственное помещение, на охраняемой территории бизнес центра. Парковка. Все коммуникации. Прямая аренда. Срок аренды: длительный. Состояние: типовой ремонт. Парковка: на территории. Инфраструктура: офисные помещения, столовая, буфет. Ставка 11 000 руб. за м²/год. Эксплуатационные расходы включены.

Источник: Циан.ру, <https://www.cian.ru/rent/commercial/190073897/>.

Аналог 3. Производство (С), 284 м² в офисно-складском комплексе «на ул. 5-я Магистральная, 15с5». Москва, САО, р-н Хорошевский, 5-я Магистральная ул., 15С5. Метро: Хорошёвская – 6 мин. пешком, Полежаевская – 6 мин. пешком, Хорошёво – 17 мин. пешком. Этаж 1 из 1. Сетка колонн 6х6. Выс. потолков 5,7 м. Помещение свободно. Помещение под пищевое производство 284 м² состоит из 2-х этажей: 1 этаж -186 м², 2-й этаж 98 м². Рядом с ТТК 500 метров, в пешей доступности от метро 10 мин. Удобные подъездные пути на транспорте. Капитальное строение, все коммуникации центральные отопление, канализация, вода. Отделка: стены и пол в кафеле. Мощность электорэнергии по требованию. Есть вытяжка. Высота потолка 5.7м, ворота 3.6м. Санузел, душ. Пандус. Доступ на территорию 24/7. Возможен заезд большегрузных автомобилей. Парковка. Круглосуточно охраняемая территория, видеонаблюдение. Ставка 921 руб/м²/месяц (включая НДС), коммунальные платежи входят в стоимость, дополнительно оплачивается только электроэнергия. Договор прямой аренды от собственника, возможен долгосрок. Подробности по телефону. НДС включен. Коммунальные платежи включены. Эксплуатационные расходы включены. Прямая аренда. Срок аренды: длительный.



Состояние: типовой ремонт. Материал пола: бетон. Мощность, кВт 50. Инфраструктура: Офисные помещения, буфет. Ставка 11 052 руб. за м²/год.

Источник: Циан.ру, <https://www.cian.ru/rent/commercial/181965598/>.

Аналог 4. Склад (В), от 82 до 341 м². Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С1. Метро: Беговая – 7 мин. пешком. Этаж 3 из 3. Сетка колонн 6х6. Выс. потолков 5 м. Помещение свободно. Сдается в аренду помещение под склад (утеплённый), общей площадью 341 м². Расположено на 3-м этаже 3-х этажного здания. Высота потолка 5 м, пол бетон, шаг колонн 6х6. Нагрузка на пол 1,5т/м². Температура в помещении зимой +10-18С. Строение оборудовано грузовыми лифтами (3*4*2,4), грузоподъемность 5т. Разгрузка/погрузка осуществляется через пандус. Территория складского комплекса подходит для маневрирования большегрузного транспорта. Ставка 1 034 руб./м² в месяц, включая НДС, штатное освещение, уборка общественных зон и прилегающей территории. Предоставляется комплекс дополнительных услуг. Круглосуточный режим работы, парковка, видеонаблюдение, въезд по пропускам. На территории расположены две столовые, торговый центр, автосервис, автомойка. Провайдеры: ИнтИнформ, Цифра Один. Округ САО. Удобное транспортное расположение - 0,5 км от ТТК. Ближайшие ст. метро: Беговая (900 м); Хорошевская (900 м); Полежаевская (1 км). Прямая аренда. Срок аренды: длительный. Состояние: типовой ремонт. Материал пола: бетон. Инфраструктура: офисные помещения, столовая, буфет. Ставка 12 408 руб. за м²/год.

Источник: Циан.ру, <https://www.cian.ru/rent/commercial/193707078/>.

Характеристики выбранных аналогов и источники получения информации приведены в приложении к настоящему Отчету.

Таблица 11.1 Анализ выбора аналогов

Критерий	Параметры	Соответствие
Права на недвижимость.	Типичные условия сделки	Соответствует
Условия финансирования.	Типичные условия сделки	Соответствует
Условия и время продажи.	Типичные условия сделки	Соответствует
Местоположение.	Москва, «Ржавый пояс»	Соответствует
Физические характеристики.	Типичный набор площадей, их соотношения и коммуникаций	Соответствует

Источник: анализ Оценщика

На основании изложенного:



Таблица 11.2 Исходные данные и анализ доходности

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	Актуально	Актуально	Актуально	Актуально
Вид использования	Пр.-скл.	Пр.-скл.	Пр.-скл.	Пр.-скл.
Местоположение	2-й Хорошевский	Маршала Жукова	5- Магистральная	2-й Хорошевский
Вид права	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда	
Общая площадь, кв. м	115	179	284	341
Этаж	1	1	1	3
Отопление	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Охрана	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб./кв. м в год	10 896	11 000	11 052	12 408
НДС	включен	включен	включен	включен
Коммунальные платежи	включены	включены	включены	включены
Движимое имущество	нет	нет	нет	нет
Корректировка на условия продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на торг, %	-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Корректировка на вид права, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на дату предложения, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на вид использования, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на общую площадь, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на этаж, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на ж/д ветку, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на отопление, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на состояние, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка на охрану, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Суммарная корректировка, %	-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная цена 1 кв. м, руб./кв. м	10 133	10 230	10 278	11 539
Среднее значение, руб./кв. м в год	10 545			

Источник: расчеты Оценщика, источник исходных данных – см. Приложение

Объяснение вносимых поправок.

Порядок внесения поправок следующий: цена предложения, местоположение, условия продажи, физические поправки.

Корректировка на условия продажи. В рамках настоящего исследования объекты-аналоги выбраны с типичными условиями продажи, аналогичными условиям продажи Объекта оценки – предложение о продаже экспонировано на открытом рынке. Учитывая данное обстоятельство, поправка на условия продажи не вводилась.

Корректировка на объем передаваемых прав. В рамках настоящего исследования экспозиция аналогичных объектов, за исключением Аналога № 4 и Аналога № 6, подразумевает передачу права аренды. Оценка прав на составляющие Объекта оценки также подразумевает оценку права собственности на строения. Корректировка для аналогичных объектов № 4 и № 6 произведена методом парных продаж в пределах анализируемого ряда. Корректировка на объем передаваемых прав не вводилась.

Корректировка на торг. Как правило, на рынке недвижимости существует некоторая разница между ценой предложения объекта и ценой, по которой совершается сделка, связанная с вероятностью снижения цены за объект недвижимости в процессе торга. Поскольку для анализа



удельной стоимости использована информация о предложениях на открытом рынке, для учёта данного фактора была применена корректировка на торг в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2017» под ред. Л.А. Лейфера, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Табл. 178, стр. 285.

Корректировка на дату предложения. Корректировка на дату предложения учитывает динамику цен на недвижимость. Составляющие объекта оценки экспонированы на открытом рынке на дату определения стоимости. Корректировка на дату предложения не проводилась.

Корректировка на вид использования. В качестве аналогов в настоящем анализе выбраны здания и помещения производственно-складского назначения, возведенные во времена СССР, расположенные в «Ржавом поясе Москвы» – промзонах вокруг Третьего транспортного кольца. Поэтому корректировка на назначение не применяется.

Корректировка на местоположение. Корректировка на местоположение учитывает различие цен на недвижимость в месте расположения объекта оценки и цен в местах расположения объектов-аналогов. Оцениваемый объект, как и объекты-аналоги, расположен в «Ржавом поясе Москвы» – промзонах вокруг Третьего транспортного кольца. Статистика продаж в пределах означенной локации демонстрирует весьма незначительные девиации удельной стоимости. Корректировка на местоположение не проводилась.

Корректировка на площадь. Обычно объекты с меньшей площадью более ликвидны и имеют стоимость единицы сравнения выше по сравнению с крупными объектами.

Анализ зависимости удельной величины арендной платы предлагаемых помещений от их площади, проведенный выше в Разделе «Анализ рынка», какой либо явной зависимости не выявил. Объект оценки, как и выбранные аналогичные объекты, расположены на закрытой охраняемой территории. Поэтому корректировка на наличие/отсутствие охраны не производилась.

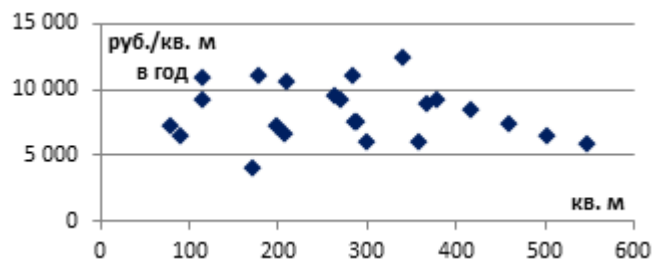


Рисунок 11.1. Зависимость величины арендной платы от площади помещений

Источник: анализ Оценщика

Корректировка на наличие/отсутствие ж/д ветки. Наличие ж/д ветки предоставляет неоспоримые преимущества для производственно-складской недвижимости. Объект оценки, как и выбранные аналогичные объекты, не имеет прямого доступа к железной дороге. Поэтому корректировка на наличие/отсутствие ж/д ветки не производилась.

Корректировка на наличие/отсутствие отопления. Среднее значение удельной стоимости отапливаемых производственно-складских помещений, определенное в Разделе «Анализ рынка», составляет 49 975 руб. Среднее значение удельной стоимости неотапливаемых производственно-складских помещений составляет 31 860 руб. Различие составляет 36%, то есть наличие (отсутствие) отопления производственно-складского здания (помещения) оказывает значительное влияние на его стоимость.

Величина корректировки определена в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2017» под ред. Л.А. Лейфера, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», Табл. 175, стр. 94.

Корректировка на состояние. Корректировка на состояние учитывает различие цен на недвижимость, находящихся в различном физическом состоянии. В качестве аналогичных объектов для целей настоящего анализа выбраны производственно-складские здания и помещения,



возведенные во времена СССР и находящиеся, как и составляющие Объекта оценки, в рабочем состоянии. Поэтому корректировка на состояние не производилась.

Корректировка на наличие/отсутствие охраны. Составляющие Объекта оценки, как и выбранные аналогичные объекты, расположены на закрытой охраняемой территории. Поэтому корректировка на наличие/отсутствие охраны не производилась.

11.4 ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Действительный валовой доход рассчитывается как потенциальный валовой доход с учетом реальной загрузки и потерь от неплатежей.

Анализ рыночной ситуации, выполненный в разделе "Анализ рынка", обозначил достаточно высокий спрос на аналогичные объекты. Для целей данного расчета потери от недополучения арендных платежей рассчитываются исходя из двух видов потерь:

- недополучение арендных платежей, связанное с периодом времени, необходимым на поиск арендаторов и оформление документов, или ротация арендаторов;
- потери от недозагрузки, это объясняется сложностью сдачи в аренду всех площадей комплекса.

Принимая во внимание сложившуюся практику авансирования арендных платежей во всех секторах недвижимости, потери от неплатежей составят 0%.

Потери от недозагрузки определены на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017» под ред. Л.А. Лейфера, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Табл. 11, стр. 45.

11.5 ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционный доход равен действительному валовому доходу с учетом операционных расходов и резерва на замещение.

Достоверность определения расходных эксплуатационных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении коммерческой недвижимости. С другой стороны, наличие определенных средневзвешенных показателей операционных расходов позволяет оценивать эффективность управления недвижимостью.

В экономической литературе дается следующее определение операционных расходов: операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства им дохода. К ним относятся:

- Расходы на инженерное и техническое обслуживание объекта недвижимости.
- Коммунальные платежи.
- Расходы на комплексную уборку.
- Расходы на услуги по обеспечению безопасности.
- Расходы на страхование объекта.
- Расходы на замещение (затраты на материальное обеспечение). К ним относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровли, покрытия пола, санитарно-технического оборудования, электроарматуры).

В теории оценки операционные расходы группируются в три блока: постоянные расходы, не зависящие от уровня загрузки объекта, переменные расходы, зависящие от уровня загрузки помещений.



Постоянные расходы (fixed expenses) — это те, которые изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта. Один из примеров таких расходов — поимущественные расходы. Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

Переменные расходы (variable expenses) напрямую зависят от коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы. Примеры последних — оплата отопления, вывоза мусора, водоснабжения и т. д.:

$$OP = Y_{\text{пос.}} + Y_{\text{пер.}} + P_{\text{зам.}}, \text{ где}$$

$Y_{\text{пос.}}$ - условно постоянные операционные расходы;

$Y_{\text{пер.}}$ - условно переменные операционные расходы;

$P_{\text{зам.}}$ - резерв на замещение.

В состав операционных расходов (ОР) включаются те расходы, которые несет арендодатель.

Доля операционных расходов определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017» под ред. Л.А. Лейфера, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Табл. 39, стр. 87.

11.6 КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Величина коэффициента капитализации определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2017» под ред. Л.А. Лейфера, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Табл. 65, стр. 127.

11.7 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Поскольку, как указывалось выше, Нежилое помещение инв. № 2636/5, кадастровый № 77:09:0005016:1118 (Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 5) и Нежилое помещение инв. № 2636/6, кадастровый № 77:09:0005016:1119 (Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 6) не оснащены системами отопления, в заключительном расчете для упомянутых Нежилых помещений применяется корректировка на отсутствие отопления. На основании выполненных расчетов, величина рыночной стоимости, рассчитанная методом прямой капитализации:



Таблица 11.3. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

	Инв. № 000002636/5	Инв. № 000002636/6
Кадастровый №	77:09:0005016:1118	77:09:0005016:1119
Общая площадь, кв. м	488	434
Арендная ставка, руб. /кв. м/год с НДС	10 545	10 545
Потенциальный валовой доход, руб.	5 146 092	4 574 538
Недозагрузка, %	8,0%	8,0%
Потери от недозагрузки, руб.	411 687	365 963
Недосбор платежей, %	0%	0%
Потери от недосбора платежей, руб.	0	0
Действительный валовой доход, руб.	4 734 404	4 208 575
Эксплуатационные расходы, %	18,0%	18,0%
Эксплуатационные расходы, руб.	852 193	757 544
Чистый операционный доход, руб.	3 882 212	3 451 032
Коэффициент капитализации, %	12,4%	12,4%
Рыночная стоимость, руб. без НДС	26 532 338	23 585 508
Корректировка на отопление, %	-26,0%	-26,0%
Рыночная стоимость, руб. без НДС	19 633 930	17 453 276

Источник: анализ Оценщика



12 ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Основываясь на использованных подходах к оценке, мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о рыночной стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

Таблица 12.1 Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки, руб. без НДС

Наименование	Сравнительный	Доходный	Затратный
Нежилое помещение 1-этажное: по адресу: г. Москва, ул. 2-я Магистральная, д.16, стр. 5. Общая площадь 488,00 кв. м	23 194 230	19 633 930	Не применялся
Нежилое помещение 1-этажное: по адресу: г. Москва, ул. 2-я Магистральная, д.16, стр. 6. Общая площадь 433,80 кв. м	20 618 150	17 453 276	Не применялся

Источник: расчеты Оценщика

В общем случае при итоговом согласовании результатов оценки каждому из результатов, полученных различными подходами, придается своя весовая характеристика. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как функциональное назначение оцениваемого объекта; цель оценки; используемое при определении стоимости количество и качество данных, подкрепляющих каждый подход.

При расчете рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов.

При присвоении весов каждому подходу во внимание принимаются следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

В рамках Сравнительного подхода к оценке расчет рыночной стоимости имущества основывается на сравнительном анализе цен по сделкам купли-продажи аналогичного имущества. Другими словами, сравнительный анализ предполагает, что ценность объекта определяется тем, за какую цену он может быть реализован при наличии достаточно сформировавшегося рынка. На дату определения стоимости рынок располагает достаточным количеством аналогичных объектов. Поэтому результатам, полученным в рамках Сравнительного подхода к оценке присваивается весовой коэффициент 0,7.

Доходный подход в данном случае так же является достаточно объективным инструментом, т.к. данный объект недвижимости способен приносить доход. При этом методика доходного подхода в данном случае не учитывает ожиданий владельцев относительно сноса промзон в «Ржавом поясе» Москвы. Поэтому результатам, полученным в рамках доходного подхода к оценке присваивается весовой коэффициент 0,3.

В результате проведенного анализа, мы пришли к выводу, что на 10 октября 2018 г.:



Таблица 12.2 Согласование результатов расчета рыночной стоимости Объекта оценки, руб. без НДС

Наименование	Сравнит.	Доходный	Затратный	Результат
Нежилое помещение 1-этажное: по адресу: г. Москва, ул. 2-я Магистральная, д.16, стр. 5. Общая площадь 488,00 кв. м	23 194 230	19 633 930	Не применялся	22 126 140
Нежилое помещение 1-этажное: по адресу: г. Москва, ул. 2-я Магистральная, д.16, стр. 6. Общая площадь 433,80 кв. м	20 618 150	17 453 276	Не применялся	19 668 688

Источник: расчеты Оценщика



13 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведенных расчетов на дату определения стоимости 10 октября 2018 г. с учетом сделанных допущений итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки составляет:

41 794 828 (Сорок один миллион семьсот девяносто четыре тысячи восемьсот двадцать восемь) руб. в том числе:

1. Нежилое помещение инв. № 2636/5, дата учета 1989 г., балансовая стоимость 306 480 руб. Кадастровый № 77:09:0005016:1118.
Местоположение: Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 5. Общая площадь 488,00 кв. м. Этажность 1. Дата ввода 1980 г. Свидетельство о государственной регистрации права А-0010796 от 30 мая 1995 г.
Обременения: данные отсутствуют – 22 126 140 руб.;
2. Нежилое помещение инв. № 2636/6, дата учета 1989 г., балансовая стоимость 272 440 руб. Кадастровый № 77:09:0005016:1119.
Местоположение: Москва, ул. 2-я Магистральная, 16, стр. 6. Общая площадь 433,80 кв. м. Этажность 1. Дата ввода 1980 г. Свидетельство о государственной регистрации права А-0010797 от 30 мая 1995 г.
Обременения: данные отсутствуют – 19 668 688 руб.



14 ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

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

- Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчёту об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон
- Наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата
- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата
- Анализ, мнения и выводы были получены, а данный отчет составлен на основании Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и требований Федерального законодательства об оценочной деятельности (в редакции, действующей на дату составления отчета)
- Отчет выполнен в соответствии с требованиями ФСО № 1, № 2, № 3, № 7, а также Правил и стандартов, утвержденных Решением Президиума НП «АРМО» от 16.01.2008 г., членом которой является Оценщик, выполнивший данный Отчет об оценке.
- Статус оценщика определяется как независимый оценщик, т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел к Объекту оценки отношений, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества
- Никто кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета
- Результат оценки признается действительным на дату оценки

Оценщик

Г. П. Бельев



15 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Конституция РФ.
2. Гражданский Кодекс РФ часть I, II.
3. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.
4. Стандарты оценки ФСОН № 1, ФСОН № 2 и ФСОН № 3, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № № 254, 255, 256

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

5. Фридман Дж., Ордуэй Н., «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», ДЕЛО Лтд., Москва, 1995г.
6. Коростелев С.П. «Основы теории и практики оценки недвижимости», ООО «Русская деловая литература», Москва, 1998г.
7. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие М., ИНФРА-М., 1997г.
8. С. Грибовский «Методы капитализации дохода», С-П, 1997г.
9. Г.С.Харрисон. "Оценка недвижимости" пер. с англ.-М.,1994г.
10. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. С-Петербург. СПбГТУ, 1997г.
11. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под общей ред. В.М.Рутгайзера, М., "Дело",1998г.

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА.

12. Данные European Commission, Eurostat, Short-term business statistics
13. Минэкономразвития (www.economy.gov.ru);
14. Росбизнесконсалтинг (РБК) (www.quote.ru);
15. Информационные агентства Hoovers (США) (www.hoovers.com), СПАРК-Интерфакс (www.spark.ru), РосБизнесКонсалтинг (www.rbc.ru), РТС (Российская Торговая Система) (www.rts.ru), QUOTE (www.quote.ru), СКРИН (www.skrin.ru), ММВБ (www.micex.ru), Corporate Information (www.corporateinformation.com);
16. Сайт Центрального банка РФ (www.cbr.ru); Госкомстата РФ(www.gks.ru); Управления финансовыми рисками (www.finrisk.ru); Института экономики переходного периода (www.iet.ru).
17. Ковалев В.В. Финансовый анализ: методы и процедуры. – М: Финансы и статистика, 2005.



16 ПРИЛОЖЕНИЕ

16.1 Копии документов оценщика и исполнителя



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г. № 1447-07

Дата *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Беляев Геннадий Павлович

Паспорт - 61-04 №278956 выдан *Ф.И.О. оценщика*
Железнодорожным РОВД гор. Рязани
04.10.2005

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП411252 30.04.2001

образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессионализме организации

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 695 от « 7 декабря 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

 *Исполнительный директор ИП АРМО*  **Петровская Е.В.**
Должность исполнительного лица

Москва 

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6, Москва, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru**РЕСО**  **РЕСО**
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯРЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY6, Nagornyy prospekt, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, fax (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru**ПОЛИС № 922/1332376342****страхования ответственности оценщика**

СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г. Москва, ул. Гашева д.12 стр.1, ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045320/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525393, корр. счет 30101810200000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования») и на основании Заявления на страхование, являющегося неотъемлемой частью договора страхования, заключило настоящий договор страхования (Полис)

Дата оформления полиса «09» февраля 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Белиев Геннадий Павлович , Дата рождения: "17" сентября 1960 года. Адрес регистрации: 390016 Рязанская область, г. Рязань, ул. Пушкина, д. 35, кв. 11 паспорт 61 04 № 278956 выдан 04.10.2005 г. Железнодорожным РОВД гор. Рязани Член СРО оценщиков: НП "СРО Ассоциация российских магистров оценки" E-mail: armo@stroarmo.ru, тел.: +7 495 269 2729, +7 499 372 7273
Представитель страховщика:	Фокина Юлия Ильинична Код 7454408

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 10.02.2018 г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 09.02.2019г.
2. Объект страхования:	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
3. Застрахованные работы:	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с 01 июля 2012 года
4. Страховой случай:	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
5. Страховая сумма:	300.000 (триста тысяч) рублей
6. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
7. Исключения из страхования:	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
8. Страховая премия:	1.500 (одна тысяча пятьсот) рублей
9. Порядок оплаты страховой премии:	Единовременный платеж по 09.02.2017г., включительно

Страхователь

Страховщик

- 1 -



<p>10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:</p>	<p>10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p>10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.</p>
<p>11. Условия страховой выплаты:</p>	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p>
<p>12. Прочие условия:</p>	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
<p>13. Прилагаемые документы:</p>	<p>- Заявление на страхование ответственности оценщика;</p> <p>- Правила страхования.</p>

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Г.П. Беляев

Страховщик

М.П.

В.В. Соловова





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009932-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Беляеву Геннадию Павловичу

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

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 170067-035-000259
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Оценочная компания «Лофт»
107143, г. Москва, Открытое шоссе д. 26, корп. 10, кв. 12
Банковские реквизиты:
ИНН 7709789356 ОКПО 1087746512512
р/с 40702810700000013806 в Дополнительном офисе № 3 «Остоженка» ОАО Банка «ЗЕНИТ» г. Москва
к/с 30101810000000000272

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
50 000 000,00	35 000,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 170067-035-000259 от 19 января 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 21 января 2018 г. по 20 января 2019 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 170067-035-000259 от 19 января 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

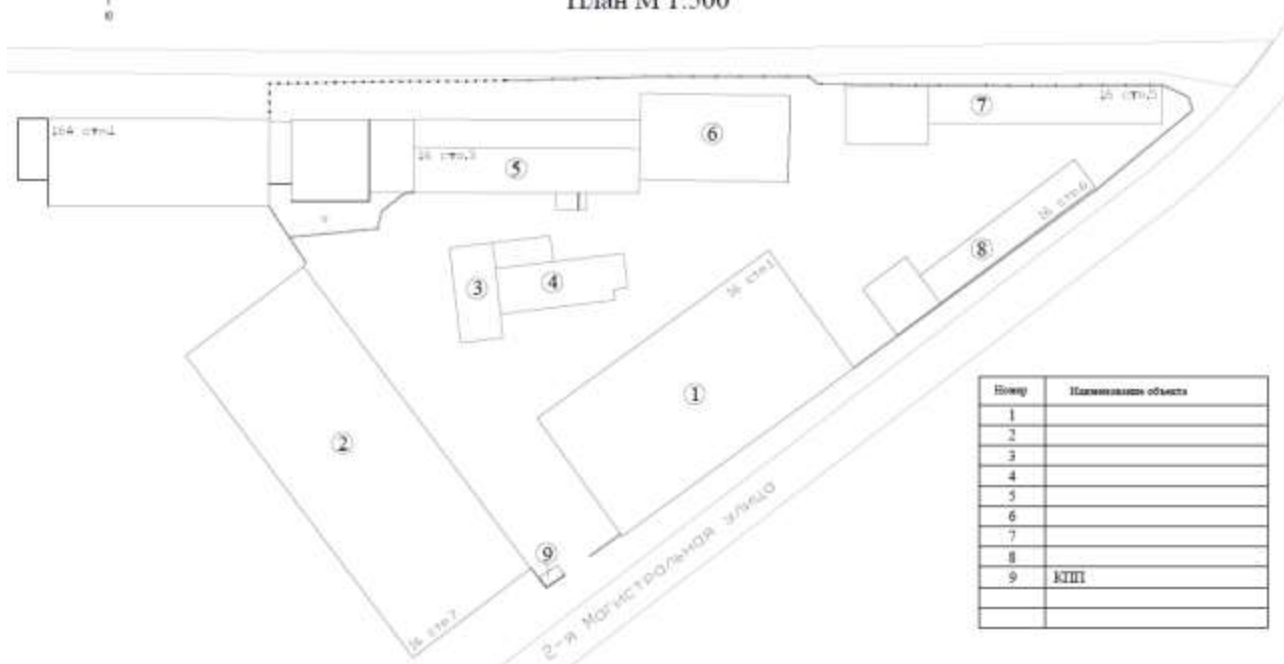
<p>СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p> О.А.Аракелова/ М.П.</p> <p>Полис оформлен: Колпаковский О.И. Дата выдачи полиса: 19.01.2018 г.</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Оценочная компания «Лофт»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> /А.Л.Сизиков/</p> <p></p>
---	--

**16.2 ДАННЫЕ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**

	№ п.п.	№ инв. бирки	Наименование	Дата принятия к учету	Инв. №	Фактическое наличие	стоимость, руб. коп.	По данным бухгалтерского учета	стоимость, руб. коп.
недв.	1	11223	Охранное помещение (бытовка 3,5х2 м, сэндвич-панель)	2003	000002638	1,00	62 737,50	1,00	62 737,50
недв.	2	11224	Нежилое помещение (1-этажное), по адресу: г. Москва, ул. 2-я Магистральная, д. 16, стр.1, общая площадь 2153,60 кв.м.	1993	000002635	1,00	1 824 769,00	1,00	1 824 769,00
недв.	3	11225	Нежилое помещение 1-этажное: по адресу: г. Москва, ул. 2-я Магистральная, д.16, стр. 5. Общая площадь 488,00 кв.м.	1989	000002636/5	1,00	306 479,70	1,00	306 479,70
недв.	4	11226	Нежилое помещение 1-этажное: по адресу: г. Москва, ул. 2-я Магистральная, д.16, стр. 6. Общая площадь 433,80 кв.м.	1989	000002636/6	1,00	272 440,36	1,00	272 440,36
недв.	5	11227	Нежилое помещение 2-этажное: по адресу: г. Москва, ул. 2-я Магистральная, д.16, стр. 3. Общая площадь 1147,00 кв.м.	1989	000002636/3	1,00	720 352,91	1,00	720 352,91
недв.	8	11231	Нежилое помещение 3-этажное: по адресу: г. Москва, ул. 2-я Магистральная, д.16, стр. 2. Общая площадь 757,90 кв.м.	1989	000002636/2	1	475 985,59	1	475 985,59
недв.	7	11230	Мойка ул. 2 я Магистральная д.16 (незарегистрированная пристройка к корп. 2 из сэндвич-панели 8х21 м	2008	000002698	1,00	2 909 912,02	1,00	2 909 912,02
недв.			Нежилое помещение 3-этажное: по адресу: г. Москва, ул. 2-я Магистральная, д.16, стр. 7. Общая площадь 5 838,80 кв.м.		000002636/7				
недв.	21	12228	Теплосеть 498.6м	2002	000002631	1	584 594,89	1	584 594,89



ул. 2-я Магистральная д.16
План М 1:500



Номер	Наименование объекта
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	ИТП



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Правительство
Москвы



Комитет
по управлению
имуществом
Москвы

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ВНЕСЕНИИ В РЕЕСТР СОБСТВЕННОСТИ
НА ТЕРРИТОРИИ Г. МОСКВЫ

Субъект права: **Акционерное общество открытого типа
"МОСТЕПЛОСЕТЬСТРОЙ"**

Реестровый номер субъекта: **11-3208**

Код ОКПО: **03996939**

Объект права: здание по адресу:

МАГИСТРАЛЬНАЯ 2-АЯ улица , д.16, стр.5

площадь: **488.00** кв.м.

Реестровый номер объекта: **7956**

Принадлежит на праве: **Собственность**

Форма собственности: **Частная**

Дата регистрации: " **30** " мая **1995** г.

Председатель

С.В.И.
М.П.



Данное свидетельство подтверждает факт государственной регистрации права и наличие соответствующей записи в Реестре собственности

А-

0010796



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Правительство
Москвы



Комитет
по управлению
имуществом
Москвы

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ВНЕСЕНИИ В РЕЕСТР СОБСТВЕННОСТИ
НА ТЕРРИТОРИИ Г. МОСКВЫ

Субъект права: **Акционерное общество открытого типа
"МОСТЕПЛОСЕТЬСТРОЙ"**

Реестровый номер субъекта: **11-3208**

Код ОКПО: **03996939**

Объект права: здание по адресу:

МАГИСТРАЛЬНАЯ 2-АЯ улица , д.16,стр.6

площадь: **434.00** кв.м.

Реестровый номер объекта: **7957**

Принадлежит на праве: **Собственность**

Форма собственности: **Частная**

Дата регистрации: " **30** " мая **1995** г.

Председатель

А.Ю.Иванов
М.П.



Данное свидетельство подтверждает факт государственной регистрации права и наличие соответствующей записи в Реестре собственности.

А-

0010797



ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации
Второе территориальное управление

№ квартала	2147
№ дела	8
UNOM	3402041

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва		
Административный округ	Северный административный округ		
Муниципальный округ, поселение	Хорошевский		
Населённый пункт			
Микрорайон, квартал, иное			
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	2-я Магистральная улица		
дом	16	корпус	- строение 5
Иное описание местоположения			
Наименование			
Кадастровый номер	77:09:0005016:1118		
Назначение	бокс		
Функциональное назначение			
Количество проживающих в жилых помещениях	-		

Регистрация адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:

Регистрационный № 9014051 Дата регистрации 31.05.2008 г.

Дата внесения текущих изменений: **12.05.1992 г.**

Дата печати паспорта: 07.06.2017 г.



I. Общие сведения

Серия проекта индивидуальный проект

Этажность 1, в том числе _____

Количество подземных этажей 0, в том числе _____

Кроме того _____

Год постройки 1980

Год пристройки _____

Год надстройки _____

Год переоборудования _____

Год последнего капитального ремонта _____

Год реконструкции _____

Строительный объём 2101 м³, в т.ч. подземной части 0 м³

Общая площадь здания 488.0 м²

в том числе:

Жилые помещения: Общая площадь 0.0 м²
Жилая площадь 0.0 м²

Нежилые помещения: Общая площадь 488.0 м²

Площадь помещений общего имущества в многоквартирном доме: - _____

Способ управления многоквартирным домом: _____

Сведения об аварийности: _____

Решение о капитальном ремонте: _____

Решение о сносе: _____

Сведения о правообладателях

Дата записи	Правообладатель	Доля	Площадь по документам, м ²	Документы-основания	Дата документа	Номер документа
1	2	3	4	5	6	7

**А. Распределение общей площади жилых помещений**

Распределение общей площади жилых помещений, с учетом архитектурно-планировочных особенностей

Жилые помещения	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м ²	Площадь жилая, м ²	Площадь лоджий, м ²	Площадь балконов, м ²	Прочая площадь холодных помещений, м ²
1	2	3	4	5	6	7	8
В квартирах							
В коридорной системе							
В общежитиях							
в т.ч. на мансардных этажах							
в т.ч. в цокольных этажах							
Всего							

Распределение общей площади квартир жилого здания по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

Квартиры	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м ²	Площадь жилая, м ²
1	2	3	4	5
1-комнатные				
2-комнатные				
3-комнатные				
4-комнатные				
5-комнатные				
6-комнатные				
В 7 и более комнат				
Всего квартир				

Площадь жилых помещений в зависимости от целей использования

Виды жилищного фонда	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м ²	Площадь жилая, м ²
1	2	3	4	5
Индивидуальный				
Коммерческое использование				
Социальное использование				
Специализированный				

**Б. Распределение общей площади нежилых помещений****Распределение общей площади нежилых помещений по типу площади**

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Общая площадь, м ²	Основная площадь, м ²
1	2	3	4
Гаражи	1	488.0	488.0
Итого по нежилым помещениям	1	488.0	488.0
Итого по типам жилого в нежилых помещениях			
Всего нежилой площади	1	488.0	488.0
в т.ч. площадь цокольного этажа			
в т.ч. площадь подвала			
в т.ч. подземных этажей			

Площадь, не входящая в общую площадь здания

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Площадь, м ²
1	2	3
Площадь, не входящая в общую площадь		

**II. Благоустройство общей и жилой/основной площади**

Вид благоустройства	Тип благоустройства	Общая площадь, м ²	Жилая площадь, м ²	Кол-во, шт.	Общедомовой счетчик, шт.	Кол-во квартирных счетчиков, шт.
1	2	3	4	5	6	7
Водопровод	местный из скважины					
Канализация	местная					
Отопление	центральное от ТЭЦ	488.0				
Горячее водоснабжение	нет					
Ванны (тип водоснабжения)						
Души	нет					
Бассейны	нет					
Газоснабжение / кол-во газовых плит	нет					
Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка	488.0				
Напольные электроплиты	нет					
Мусоропровод	нет					
Лифты грузовые	-					
Лифты пассажирские	-					
Лифты грузопассажирские	-					
Интернет						

Распределение уборочной площади здания

Классификация уборочных помещений	Кол-во элементов	Уборочная площадь, м ²
1	2	3
Лестницы и лестничные клетки		
Коридоры общего пользования		
Переходные балконы		
Мусорокамеры		
Открытые сходы и площадки		660.0
Крыши		
Другие помещения		

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

№ или литер по плану	Наименование	Этаж-ность	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, м ²	Вол в застр	Высота, м	Объем, м ³	Подве мный
1	2	3	4	5	5а	6	7	7а
5	боксы-стоянка	1	$63.35 \times 8.50 + 13.28 \times 4.65$	600.2	v	3.5	2101	
частей: 1	Всего:						2101	

Площадь застройки: 600.2 м²



IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основного строения

в части или литер _____

Наименование части _____

Группа капитальности _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	18		25		Процент износа по удельному весу (гр.9) деленный на 100
				Удельный вес	Потеря к удельному весу в %	Удельный вес с потерями	Износ в %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	железобетонный		8		8	10	0.8
2	Наружные и внутренние капитальные стены	панельные		34		34	15	5.1
2	Перегородки	железобетонные						
3	Перекрытия чердачные	железобетонные		14		14	15	2.1
	Перекрытия междуэтажные							
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкция	железобетонная совмещенная						
4	Крыша	мягкая, совмещенная с рубероидным покрытием		6		6	15	0.9
5	Полы	цементные		13		13	15	1.95
6	Проймы оконные							
6	Проймы дверные	заводского изготовления		9		9	15	1.35
7	Наружная отделка							
	Архитектурное оформление							
7	Внутренняя отделка	побелка		3		3	15	0.45
8	Центральное отопление	центральное от ТЭЦ		9		9	15	1.35
8	Печное отопление							
	Водопровод	нет						
	Канализация	нет						
	Горячее водоснабжение	нет						
	Вентиляция	естественная						
	Газоснабжение	нет						
	Мусоропровод	нет						
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с деревянной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Лифты							
	Электроплиты							
	Электроосвещение	220 В. Скрытая проводка						
9	Прочие работы	прочие работы		4		4	20	0.8
				100		100		14.8

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) * 100 / удельный вес (гр.7)

15



4. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

де части или литер

Наименование части

Группа капитальности

Этажность

Сборник

Таблица

№ слп	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Таблица				
				Удельный вес КЗ	Площадь КЗ деленная на вес в %	Удельный вес КЗ с потерей	Износ в %	Процент износа на удельный вес КЗ деленный на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	Наружные и внутренние капитальные стены							
2	Перегородки							
3	Перекрытия чердачные							
	Перекрытия междуэтажные							
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкция							
4	Кровля							
5	Полы							
6	Проблемы оконные							
6	Проблемы дверные							
7	Наружная отделка							
	Архитектурное оформление							
7	Внутренняя отделка							
8	Центральное отопление							
8	Печное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Лифты							
	Электроплиты							
	Электроснабжения							
9	Прочие работы							

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) * 100 / удельный вес (гр.7)



Описание конструктивных элементов и определение износа холодной пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Таблица				
				Удельный вес	Потеря в весе, %	Удельный вес с поправкой	Износ, %	Процент износа по удельному весу (гр.9) деленный на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	Наружные и внутренние капитальные стены							
2	Перегородки							
3	Перекрытия чердачные							
	Перекрытия междуэтажные							
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкция							
4	Кровля							
5	Полы							
6	Проблемы оконные							
6	Проблемы дверные							
7	Наружная отделка							
	Архитектурное оформление							
7	Внутренняя отделка							
8	Центральное отопление							
8	Печное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячая водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Лифты							
	Электроплиты							
	Электроснабжение							
9	Прочие работы							

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) * 100 / удельный вес (гр.7)



VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

№ части	Литер	Наименование	№ сборника	№ таблицы	Стоимость 1 м ³ (1 м ²) по таблице	Единица измерения	Удельный вес строения	Поправка на высоту помещения	Поправка на ср. площадь квартиры	Поправка на этажность	Поправка на отклонение от группы кат.	Поправка на объём строения	Поправка на отсутствие паркета	Поправка на кровлю	Поправка на отсутствие газа	Поправка на подвал	Поправка на благоустройство	Поправка на сантехустройство	Поправка на фундамент	Поправка на материал стен	Поправка на отделочные работы	Удельный вес с поправкой	Стоимость 1 м ³ (1 м ²) с поправкой, руб.	Объём части, м ³	Площадь части, м ²	Восстановительная стоимость по сборнику, руб.	% износа	Действительная стоимость по сборнику, руб.
1	-	Основное	18	26	14.00	м ³	1.00					1.24										1.24	17.36	2100	488.0	36456.00	15.0	30987.60
Коэффициенты:					1.01	1.24	1.53																					
Всего																							Восстановительная стоимость строения, руб.	69 855.97				
																							Действительная стоимость строения, руб.	59 377.57				

Работу выполнил инженер

Проверил бригадир

Начальник Второго территориального управления

Лемеш С. И.

Матвиенко Т. Д.

Кузнецова Е. В.

12.05.1992 г.

07.06.2017 г.

07.06.2017 г.



Пронумеровано, пронумеровано и
скреплено печатью 10 листов

№7	Второе территориальное управление ГБУ МосгорБТИ
----	---

Руководитель группы по
инвентаризации строений
и сооружений 2-го инженерного
отдела Второго ТУ
Т.Д. Матвиенко 



16.3 ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

**РОСРЕЕСТР**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:

8 (800) 100-34-34

Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:

(495) 917-38-25

Будьте с нами:



Найти

[ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ](#) | [СЕРВИСЫ](#) | [ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА](#) | [ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ](#)[Сервисы](#) > [Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).**Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online**

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	77:09:0005016:1118
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	27.05.2012
Площадь ОКСа:	488
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	22117877,76
Дата внесения стоимости:	21.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	Москва, ул Магистральная 2-я, д 16, строен 5
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Крупнопанельные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1980
(ОКС) Завершение строительства:	1980
Дата обновления информации:	16.06.2017

Ранее присвоенные номера

Условный номер: 3402041

Форма собственности:

Права и ограничения

Данные отсутствуют

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)[Сформировать запрос](#)**СЕРВИСЫ**[Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)[Проверка состояния запроса online](#)[Проверка электронного документа](#)[Сервис формирования квитанции](#)[Публичная кадастровая карта](#)[Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки](#)[Открытые данные](#)[Реестр кадастровых инженеров](#)[Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями](#)



ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:
8 (800) 100-34-34
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:
(495) 917-38-25

Будьте с нами: [f](#) [B](#) [т](#) [@](#) [RSS](#)



[ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ](#) | [СЕРВИСЫ](#) | [ПОМОЩЬ И ПОДДЕРЖКА](#) | [ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ](#)

Сервисы > [Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online](#)

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	77:09:0005016:1119
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.05.2012
Площадь ОКС'а:	433,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	16825244,75
Дата внесения стоимости:	21.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	Москва, ул Магистральная 2-я, д 16, строен 6
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Крупнопанельные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1980
(ОКС) Завершение строительства:	1980
Дата обновления информации:	10.06.2017

Ранее присвоенные номера

Условный номер: 3402042

форма собственности:

Права и ограничения

Данные отсутствуют

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

[Сформировать запрос](#)

← СЕРВИСЫ

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями



Производство (D), от 350 до 980 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Магистральная ул, 9АС2 [На карте](#)

📍 Шелепиха · 3 мин. пешком 📍 Международная · 17 мин. пешком

📌 В избранное 🔄 ⏪ ⏩ 📄 📧 📞 Показывать

БАНК ЗЕНИТ
Ипотека от 888 832 в/мес
Прямая продажа
Оставить заявку

от 30 357 143
до 85 000 000 ₽

88 735 ₽ за м²
📌 Следить за изменением цены
Включены НДС



Площадь: от 350 до 980 м² | Этаж: 1 из 1 | Выс. потолков: 8 м | Помещение: Свободно

Идеальное предложение для вашего бизнеса. ПРОДАЖА ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ БАЗЫ на участке в 0,65 га. Возможно репрофилирование - ПОД РАСПОЛОЖЕНИЕ ЗАВОДА,ОФИСНОГО ЦЕНТРА, коммерческой площади и тд.

ЦАО, район ТТК.
Продажа 3-х строений, общей площадью 1000 кв.м., на участке почти в 0,65 га.
Все строения - в собственности, с возможностью возведения надстроек, либо полной реконструкции и постройки новых современных зданий.

Выделенная мощность 40 кВт, с возможным увеличением.

Земельный Участок - аренда от ДГИ.
Идеально подходит для постройки и размещения любых производственных - офисных зданий и сооружений, возведения завода, и других возможных назначений. Выделенная мощность 40 кВт.

Сейчас используется как производственная БАЗА ПО ПЕРЕРАБОТКЕ бумажной продукции макулатуры. Полностью оборудована.

Возможна продажа с оборудованием.

Идеальное месторасположение район ТТК, в 5-ти минутах езды от ЦАО Москвы.

Прекрасный выезд и въезд в любую точку Москвы.

Первичная продажа, собственность более 20 лет.

Весь пакет документов собран.

Условия сделки, и оплаты обсуждаются строго индивидуально.

Дополнительную документацию предоставим строго по запросу.

Начальная стоимость 90 млн. рублей.
ПРЯМАЯ ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА !
Причина продажи смена профильного бизнеса.

PRO

ЮВЕГА-Сити Департамент Недвижимости
Агентство недвижимости
41 объявление

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

DM Town
Выгоды 800 000 |
Тел.: 492

оценки от 127 000 €

[Прямая декларация на сайте dmitryov.ru](#)

Бизнес-ц
Продажа линия 3 |
Тел.: 492

LOFT

[Прямая декларация на рекламируемом](#)

Особняк
Продажа м. ст. Косы
улица 4
Тел.: 492



Склад (С), 2 500 м²

Москва, ЮВАО, р-н Печатники, проезд Шоссейный, 8 [На карте](#)

Текстильщики · 15 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [↻](#) [⚠](#) Пожаловаться



Ипотека от
от 2 300 506 ₽/мес
*Предварительный расчет
[Оставить заявку](#)

220 000 000 ₽

88 000 ₽ за м²

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRO

Павлина Узденова
АКСТРИО

5,0 ★★★★★

1 отзыв

97 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



17 фото



Площадь **2 500 м²** Этаж **1 из 1** Помещение **Свободно**

Продажа комплекса под автосалон, тех центр или производственно - складской комплекс. Общая площадь строений 2 500 метров: 1) Основное здание 1 150 метров, из них 800 метров - рем зона и 350 метров офис - шоурум. Утепленный, отапливаемый ангар из сэндвич панелей. Высота потолка 10 метров. Пол антипыль. Четверо ворот. 2) Кузовной цех 550 метров с покрасочной камерой. Утепленный, отапливаемый ангар. Высота потолка 6 метров. Двое ворот. Дизельная покрасочная камера. 3) Теплый ангар сфера - 467 метров. Двое ворот. 4) Теплый ангар 430 метров. Высота потолка 6 метров. Одни ворота. 5) Здание бани 100 метров. Земельный участок 0,51 Га (разделен на два участка 0,29 га в аренде на 49 лет и 0,22 Га в аренде на 25 лет). Запас по электричеству 100 кВт. Центральное отопление и канализация. Стоимость объекта 220 000 000 рублей.

Номер объекта: 1/537305/1202



Малоэтажный европейский бизнес-квартал
Офисы в виде элитных домов от 28 м²
Тел.: (495) 777-7777



Особняк
Продажа элитного особняка от Кривокулихинского моста
Тел.: (495) 777-7777



Бизнес-Продажа
Продажа бизнес-центра
Тел.: (495) 777-7777

Проектная декларация на рекламируемый объект



вчера, 15:15

Производство, 3 873,7 м²Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, 2-й Вязовский проезд, 12С1 [На карте](#)

Рязанский проспект

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [Пожаловаться](#)

Ипотека от
от 3 367 104 ₽/мес
Предварительный расчет

[Оставить заявку](#)

322 000 000 Р 83 125 Р за м²[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

PRO

ОКЕ CAPITAL - Элитная Недвижимость

Агентство недвижимости

3672 объявления

[Показать телефон](#)[Написать сообщение](#)

Площадь	Этаж	Помещение
3 873,7 м²	1 из 2	Свободно

Лот k9199. Продажа имущественного комплекса, расположенного в 10-и минутах транспортом от станции метро "Рязанский проспект". Удобная транспортная локация.

Общая площадь зданий - 3873,7 кв.м. Комплекс из 4 зданий, находящихся в собственности, функционально предназначенных для продажи и ремонта автомобилей. Объект расположен на земельном участке 0,58 Га, находящемся в аренде. В комплексе представлены 2 здания под автосалон (с витрежными фасадами), 1 здание под ремонтную зону и 1 здание с ремонтно-складской зоной на 1 этаже и офисными площадями на 2 этаже. Есть автомойка на 3 поста с очистными сооружениями замкнутого цикла.

Строение 1: ремонтно-складское здание с административными помещениями. Общая площадь здания: 1551,3 кв.м. Площадь ремонтной зоны: 473 кв.м.; высота потолков в ремонтной зоне 5,93 м. Количество установленных подъемников: 7 шт. Оборудована автомойка на 3 поста с очистными сооружениями замкнутого цикла. Организован двухэтажный склад запчастей: общая площадь 365 кв.м. На 1 этаже находятся 2 помещения, оборудованных под операционные кассы банка, с полученными сертификатами соответствия. Здание соединено с выставочным павильоном (строение 2).

Строение 2: выставочный павильон. Площадь здания: 1369,6 кв.м. Площадь первого этажа: 545,6 кв.м. Площадь подвального этажа: 533 кв.м. Площадь выставочного зала: 533,2 кв.м. Высота потолков в выставочном зале: 6,1 м. Высота потолков под антресолями: 3,03 м. Площадь антресольного этажа: 273,8 кв.м. Высота потолков: 3,05 м.

Строение 3: ремонтная зона. Площадь здания: 359,4 кв.м. Количество установленных подъемников: 9 шт. Высота потолков в ремонтной зоне: 5,13 м.

Строение 4: выставочный павильон. Площадь здания: 319,6 кв.м. Площадь первого этажа: 181,1 кв.м. Площадь выставочного зала: 164,1 кв.м. Высота потолков в выставочном зале: 6 м. Высота потолков под антресолями: 2,95 м. Комплекс оснащен системой кондиционирования, системой видеонаблюдения. Есть 2 помещения, оборудованных под операционные кассы банка, получены сертификаты

Малая Мира
Офисы с 2
этажа в 10
мин. от м.
Тел.: (495)

Бизнес-ка
Продажа
Линия 5 м
Тел.: (495)

Простые декорации на реконструированной

Особняк
Продажа
м от Красн
улицы, 40
Тел.: (495)



Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

🔍 ❤️ 0

Бизнес-центры Торговые центры Складские комплексы

Недвижимость в Москве Универсальная Аренда склада в Москве САО Хорошево метро Беговая 2-й Хорошево

25 окт, 06:33 15 просмотров, 1 за сегодня

Склад (В), 114,9 м²

в складском комплексе «Красная Пресня (7с1А)»

Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С1А [На карте](#)

▲ Беговая - 8 мин. пешком ▲ Полежаевская - 10 мин. пешком ▲ Хорошевская - 10 мин. пешком

❤️ В избранное
 ⏪
✎
⬇️
⬆️
⚠️ Пожаловаться

7 фото

Площадь

114,9 м²

Этаж

1 из 3

Выс. потолка

5 м

Помещение

Свободно

Помещение под склад с отоплением, 114,9 м²

Сдается в аренду помещение под склад, общей площадью 114,9 м²

Помещение отапливаемое, есть водоснабжение, канализация, расположено на 1-м этаже 3-х этажного здания. Высота потолка 5 м, пол бетон, шаг колон б\б. Нагрузка на пол 1,5т/м².

Строение оборудовано грузовыми лифтами (3*4*2,4), грузоподъемность 5 тонн.

Разгрузка/погрузка осуществляется через пандус. Территория складского комплекса подходит для маневрирования большегрузного транспорта.

Ставка 770,0 руб./м², включая НДС, отопление, штатное освещение, уборка общественных зон и прилегающей территории. Предоставляется комплекс дополнительных услуг.

Круглосуточный режим работы, парковка, видеонаблюдение, въезд по пропускам. На территории расположены две столовые, торговый центр, автосервис, автомойка.

Провайдеры: ИнТ/Информ, Цифра Один.

Округ САО. Удобное транспортное расположение - 0,5 км от ТТК. Ближайшие ст. метро: Беговая (900 м); Хорошевская (900 м); Полежаевская (1 км).

Прямая аренда от собственника. Предоставление юридического адреса, 14 ИФНС.

104 330 Р/мес.

10 896 Р за м² в год

🔗 [Следить за изменением цены](#)

Включены эксплуатационные расхд

✔️ IPRO

Складской комплекс Красная Г

Агентство недвижимости

43 объявления

Показать телефон

Написать сообщение

Особняк
Продажа
и от 1 кв
уровня, 4
Тел.: 491

РЕКЛАМА
ПРОДАКА
от 78 000 руб/м²

Текстос
Продажа
склада
Рядом м.
Тел.: 491

консультант под производство

Простая декларация на реконструкцию
Препятств

DM Town
Продажа
руб./м²
паркин
Тел.: 491

опись от 127 000 руб

Простая декларация на сайте delecto.ru

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	104 330 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	10 896 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 15 837 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные санкции	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-



Недвижимость в Москве · Коммерческая · Аренда складов в Москве · СЗАО · Хорошево-Мневники · метро Хорошево · проспект Маршала Жукова
сегодня, 12:29 · 290 просмотров, 1 за сегодня

Склад, от 90 до 176 м²

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, просп. Маршала Жукова, вл2Ас31 [На карте](#)

М Полковоеская · 14 мин. пешком **М** Хорошево · 2 мин. пешком **М** Хорошеёвская · 14 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



5 фото



Площадь: от 90 до 176 м² | Этаж: 1 из 1 | Помещение: Свободно

Олег. Отопляемое складское или производственное помещение, на охраняемой территории бизнес центра. Парковка. Все коммуникации.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	от 82 500 до 161 334 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	11 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Номер налоговой	34
Юридический адрес	Не предоставляется
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	На нулевой отметке
Материал пола	Бетон
Количество покрытых точек	1

от 82 500 до 161 334 Р/мес.

11 000 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены эксплуатационные расходы, У

РЯО ОТДЕЛ АРЕНДЫ

ID 67437

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



ОМ Торж - В
Продажа пана
руб. м2. Площ
паркинга!
Тел: (495) 021

[Проектная декларация на сайте detoctorb.ru](#)



Деловой центр
Простое и кон
60 м2. 1-я лин
от метро. Рас
Тел: (495) 818

[Проектная декларация на сайте ofliss.jastivnits](#)



Бизнес-центр
Продажа кред
линия. 5 мин. д
Тел: (495) 127

[Проектная декларация на региональном сайте](#)



сегодня, 10:23

Производство (С), 284 м²

в офисно-складском комплексе «на ул. 5-я Магистральная, 15с5»

Москва, САО, р-н Хорошевский, 5-я Магистральная ул., 15С5 На карте

📍 Хороше́вская - 6 мин. пешком
📍 Полежаевская - 6 мин. пешком
📍 Хороше́во - 17 мин. пешком
❤ В избранное
🔍
📄
📏
📍
⚠ Пожаловаться


Площадь	Этаж	Сетка колонн	Выс. потолков	Помещение
284 м²	1 из 1	6x6	5,7 м	Свободно

БЕЗ КОМИССИИ!!! Помещение под пищевое производство 284 м2 состоит из 2-х этажей: 1 этаж -186 м2, 2-й этаж 98 м2. Рядом с ТТК 500 метров, в пешей доступности от метро 10 мин. Удобные подъездные пути на транспорте. Капитальное строение, все коммуникации центральные отопление, канализация, вода. Отделка: стены и пол в кафеле. Мощность электроэнергии по требованию. Есть вытяжка. Высота потолка 5,7м, ворота 3.6м. Санузел, душ. Пендус. Доступ на территорию 24/7. Возможен выезд большегрузных автомобилей. Парковка. Круглосуточно охраняемая территория, видеонаблюдение. Ставка 921 руб/м2 /месяц (включая НДС), коммунальные платежи входят в стоимость, дополнительно оплачивается только электроэнергия. Договор прямой аренды от собственника, возможен долгосрок. Подробности по телефону.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	261 564 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	11 052 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 39 760 Р	Максимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	261 564 Р	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)[⚠ Пожаловаться](#)

Высота потолков	5,7 м
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	На пендусе
Материал пола	Бетон
Мощность, кВт	50

Стоимость езды	150 Р
----------------	-------

Инфраструктура

📄 Офисные помещения	☒ Буфет
---------------------	---------

261 564 Р/мес. 📈11 052 Р за м² в год[📄 Следить за изменением цены](#)

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС. Без ко

✔ PRO

Алла Иванова

Belkan Real Estate

[Показать телефон](#)[Написать сообщение](#)

ТЦ Метропол
Аренда торго
м в новом ТЦ
Склада на 10 т
50 кв. м.
Тел.: (495) 212

Акция действует до 30.11.2018. Подробности на www.belkan.com

DM Tower - 51
Продажа лане
руб./м2. Площ
паркинга
Тел.: (495) 021

Семьи от 127 000 руб.

Простая декларация на сайте deltaxpro.ru

**Склад (В), от 82 до 341 м²**Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С1 [На карте](#)

🚶 Беговая - 7 мин. пешком

❤️ В избранное 🔄 ⬅️ ➡️ 📄 📷 📍 📞 Показаться



📷 9 фото



Площадь: **от 82 до 341 м²** Этаж: **3 из 3** Сетка колонн: **6x6** Выс. потолков: **5 м** Помещение: **Свободно**

Номер объекта: 544638. АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА, БЕЗ КОМИССИИ.

Сдается в аренду помещение под склад (утепленный), общей площадью 341 м²Расположено на 3-м этаже 3-х этажного здания. Высота потолка 5 м, пол бетон, шаг колон 6x6. Нагрузка на пол 1,5т/м². Температура в помещении зимой +10-18С.

Строение оборудовано грузовыми лифтами (3*4*2,4), грузоподъемность 5т.

Разгрузка/погрузка осуществляется через пандус. Территория складского комплекса подходит для маневрирования большегрузного транспорта.

Ставка 1 034 руб./м² в месяц, включая НДС, штатное освещение, уборка общественных зон и прилегающей территории. Предоставляется комплекс дополнительных услуг.

Круглосуточный режим работы, парковка, видеонаблюдение, въезд по пропускам. На территории расположены две столовые, торговый центр, автосервис, автомойка.

Провайдеры: ИнТайформ, Цифра Один.

Округ САО. Удобное транспортное расположение - 0,5 км от ТТК. Ближайшие ст. метро: Беговая (900 м); Хорошевская (900 м); Полежаевская (1 км).

Ждём Вашего звонка

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	от 84 788 до 352 594 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	12 408 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 12 934-53 785 Р	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	0 Р	Арендные кавылулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
		Комиссия от клиента	-

от **84 788**
до **352 594 Р/мес.**12 408 Р за м² в год Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

PRO

Moscow Estate

Moscow Estate

[Показать телефон](#)[Написать сообщение](#)DM Tower - 54
Выгодная инвестиция
800 000 руб., only
Тел.: (495) 021-11

сены от 127 000 руб

Персональная документация на сайте [dmtower.ru](#). ДляМалозужковский В
Мира
Офисы с дизайном
внутри в квартале
мин. от м. Алеск
Тел.: (495) 182-80



Сообщение о судебном акте

Тип решения	Решение о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства
№ сообщения	950475
Дата публикации	20.02.2016
Наименование должника	Открытое акционерное общество "МОСТЕПЛОСЕТЬСТРОЙ"
Адрес	Москва г, Зорге ул, 28, 1
ИНН	7706037943
№ дела	A40-188653/2014
Арбитражный управляющий	Харитонов Кирилл Александрович (ИНН 770174661644, СНИЛС 15161960757)
СРО АУ	НП СРО АУ "РАЗВИТИЕ" - Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "РАЗВИТИЕ" (ИНН 7703392442, ОГРН 1077799003435)
Адрес СРО АУ	117105, Москва, г. Москва, Варшавское шоссе, 1, 1-2, 36

Наименование суда	№ дела	Дата решения
Арбитражный суд города Москвы	A40-188653/2014	11.02.2016

Текст:

Решением Арбитражного суда города Москвы от 11.02.2016г. по делу №А40-188653/14-174-333 в отношении Открытого акционерного общества «Мостеплосетьстрой» (ИНН 7706037943, ОГРН 1027739506882, юридический адрес: 125252 г.Москва, ул. Зорге, д. 28, корп. 1) введена процедура конкурсного производства. Конкурсным управляющим утвержден Харитонов Кирилл Александрович (ИНН 770174661644, СНИЛС 151-619-607 57), член НП СРО АУ «Развитие» (ИНН 7703392442, ОГРН 1077799003435, регистрационный номер № 0024, юридический адрес: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.1, стр. 1-2, комната 36).
 Конкурсный управляющий сообщает об отзыве всех доверенностей выданных от имени ОАО «Мостеплосетьстрой» до даты опубликования настоящего сообщения.
 Следующее судебное заседание по делу о банкротстве состоится «01» августа 2016г. в 11 час. 20 мин в помещении Арбитражного суда города Москвы (адрес: г.Москва, ул. Большая Тульская, д.17, зал.№11021).
 Реестр требований кредиторов подлежит закрытию по истечении двух месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.
 Адрес для направления корреспонденции конкурсному управляющему: 117105, г. Москва, а/я 32 (Харитонов К.А.), тел. 8(499)400-58-71.

Значения скидок на торг и границы интервалов в конкретных городах²⁵

Таблица 177

Скидки на цены предложений по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.				
1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов на Дону	0.13	0.09	0.16
2	Санкт-Петербург	0.11	0.07	0.15
3	Краснодар	0.11	0.08	0.13
4	Москва	0.10	0.06	0.14
5	Пермь	0.12	0.08	0.15

Значения скидок на торг и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 178

Скидки на арендные ставки по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке.				
1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов на Дону	0.08	0.06	0.11
2	Санкт-Петербург	0.08	0.05	0.10
3	Краснодар	0.08	0.05	0.10
4	Москва	0.07	0.04	0.10
5	Пермь	0.08	0.05	0.11



**Значения коэффициентов и границы интервалов в
конкретных городах¹³**

Таблица 93

Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	0.75	0.69	0.81
2	Москва	0.75	0.70	0.80
3	Новосибирск	0.76	0.71	0.82

**Значения коэффициентов и границы интервалов в
конкретных городах**

Таблица 94

Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	0.75	0.69	0.81
2	Москва	0.74	0.69	0.79
3	Новосибирск	0.76	0.71	0.82

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и
границы интервалов в конкретных городах**

Таблица 11

Процент недозагрузки при сдаче в аренду на активном рынке. 1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	14%	9%	19%
2	Санкт-Петербург	15%	10%	21%
3	Краснодар	13%	10%	16%
4	Москва	13%	8%	18%
5	Пермь	13%	9%	18%

**Значения расходов на содержание объекта в процентах
от потенциального валового дохода и границы
интервалов в конкретных городах**

Таблица 39

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода. 1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	13%	9%	17%
2	Санкт-Петербург	23%	18%	28%
3	Краснодар	18%	14%	21%
4	Москва	18%	13%	22%
5	Пермь	18%	14%	22%

**5.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков****Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 65

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,4%	12,7%	14,0%

ТРУБОПРОВОДЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ. БЕСКАНАЛЬНАЯ ПРОКЛАДКА В АПБ ИЗОЛЯЦИИ ПРИ УСЛОВНОМ ДАВЛЕНИИ 1,6 МПА, ТЕМПЕРАТУРЕ 150 ГРАД. С, В СУХИХ ГРУНТАХ					КС-12
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИЗ.09.001.0138 Диаметр труб 80 - 100 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,14				руб. на 1 км	18 234 384
ruИЗ.09.001.0139 Диаметр труб 125 - 150 мм, при прокладке в мокрых грунтах использовать коэффициент 1,14				руб. на 1 км	21 127 385

**Значения прибыли предпринимателя при инвестициях
в строительство объектов по мнению сотрудников
банковских структур и границы интервалов в
конкретных городах**

Таблица 53

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов. 1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	13%	9%	17%
2	Санкт-Петербург	10%	7%	13%
3	Краснодар	13%	9%	16%
4	Москва	13%	8%	17%
5	Пермь	13%	9%	17%