



Международный центр оценки и консалтинга

International centre of valuation and consulting

ОТЧЕТ №72/77-11-2016

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1657,9 КВ.М, ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
К/Н 77:09:0005010:8 ПЛОЩАДЬЮ 2581,0 КВ.М.,
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: Г МОСКВА, УЛ. 1-Я
МАГИСТРАЛЬНАЯ, Д. 29А**

**ЗАКАЗЧИК: ООО«ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ
 ОБЪЕДИНЕНИЕ «ТЕПЛОТЕХСТРОЙ»**

ДАТА ОЦЕНКИ: 24 НОЯБРЯ 2016 Г.

e-g-s@yanex.ru www.mcouk.ru

Москва 2016 г.



Международный центр оценки и консалтинга

International centre of valuation and consulting

**Конкурсному управляющему
ООО «Производственное объединение
Теплотехстрой» Логинову О.А.**

Уважаемый Олег Анатольевич!

В соответствии с договором № 72/77 от 19 августа 2015 г., Оценщиками ООО «Международный центр оценки и консалтинга» произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А.

Цель оценки – определение рыночной стоимости объектов недвижимости для целей реализации в рамках процедуры банкротства.

Датой оценки (датой, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки) является 24 ноября 2016 года.

Дата составления отчета 09 февраля 2017 года.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", с изменениями и дополнениями, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, №2, №3 (утверждены Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. №297, №298, №299 и 467 от 10.07.2015 г.) и Федеральным стандартом оценки ФСО №7 (утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №611 от 25.09.2014).

Настоящий Отчет представляет собой единое целое. Развернутая характеристика Объекта оценки представлена в Отчете. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены на основании осмотра и предоставленной информации о наличии и состоянии объекта на дату оценки. Отдельные части Отчета не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений:

Итоговая величина рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 1657,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А, по состоянию на 24 ноября 2016 г., с учетом НДС округленно составляет:

93 323 438,00 (Девяносто три миллиона триста двадцать три тысячи четыреста тридцать восемь) рублей РФ

в том числе:

рыночная стоимость права собственности земельного участка к/н 77:09:0005010:8 площадью 2 581,0 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Магистральная, влад. 29А, по состоянию на 24 ноября 2016 г. округленно составляет:

62 442 133,00 (Шестьдесят два миллиона четыреста сорок две тысячи сто тридцать три)
рубля

№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС
1	Нежилое здание	1657,9	30 881 305,00	26 170 597,46
2	Право собственности земельного участка, руб.	2 581,00	62 442 133,00	62 442 133,00
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом НДС, руб.			93 323 438,00	88 612 730,46

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете базируются на расчетах, заключениях и информации, основанной на опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений отражены в соответствующих разделах данного Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь к руководству нашей компании. Благодарим Вас, за возможность оказать Вам услугу!

Генеральный директор
ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
09 февраля 2017 г.



/О.В. Перепечко/

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	10
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	11
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	11
6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ..	13
7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	15
8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	17
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
9.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
9.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	26
11. АНАЛИЗ РЫНКА.....	27
11.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2016 ГОДА.	27
11.2. ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ЗА III КВАРТАЛ 2016.....	37
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	44
13. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	45
13.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ	45
13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	45
13.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	55
14. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	65
14.1. ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ	65
14.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	65
15. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	73
Определение действительного валового дохода.....	80
Определение чистого операционного дохода	80
Определение ставки дисконтирования и капитализации	81
Определение рыночной стоимости здания по доходному подходу	85
16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	86
17. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	90

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1. Основные факты и выводы

Объект оценки, состав, общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое здание общей площадью 1657,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А Земельный участок площадью 2 581,00 кв.м. с кадастровым номером 77:09:0005010:8, расположенный по адресу: г. Москва, ул. 1-я Магистральная, влад. 29А
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 72/77 от 19 августа 2015 (далее – Договор)
Дата определения стоимости Объекта оценки (дата оценки)	24 ноября 2016 года
Дата осмотра Объекта оценки	24 ноября 2016 года
Период проведения оценки	24 ноября 2016 года – 09 февраля 2017 года
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы для целей реализации в рамках процедуры банкротства
Допущения, ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	-предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; -результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.
Характеристика объектов оценки	
нежилое здание общей площадью 1657,9 кв. м	
Функциональное назначение / текущее использование	Нежилое здание
Адрес месторасположения	г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А
Общая площадь (согласно Свидетельству о государственной регистрации права), кв. м	1657,9 кв.м.
Условный номер здания	77:77:02/061/2005-378
Имущественные права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки на дату оценки, правоустанавливающий документ	Право собственности: ООО «Производственное объединение «Теплотехстрой» Свидетельство о государственной регистрации права 77-АЖ №013554 от 25.08.2007 г.;
Правообладатель	ООО «Производственное объединение «Теплотехстрой» ИНН 7703578101 КПП 770301001 ОГРН 1067746093260, дата присвоения ОГРН 23.01.2006 г. Место нахождения: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 23, стр.3
Наличие ограничений (обременений) права	Ипотека
Первоначальная балансовая стоимость, руб.	61 713 230,81
Остаточная стоимость, руб.	23 866 986,22
Земельный участок площадью 2 581,00 кв.м.	
Функциональное назначение / текущее использование	Для эксплуатации производственной базы
Категория земли	Земли населенных пунктов
Адрес месторасположения	г. Москва, ул. 1-я Магистральная, влад. 29А
Общая площадь (согласно Договору долгосрочной аренды), кв. м	2 581,00
Кадастровый номер участка	77:09:0005010:8
Имущественные права на объект оценки, учитываемые при	Право собственности Свидетельство о государственной регистрации права 77-АМ

определении стоимости объекта оценки на дату оценки, правоустанавливающий документ	№068181 от 23.07.2010 г.
Правообладатель	ООО «Производственное объединение «Теплотехстрой» ИНН 7703578101 КПП 770301001 ОГРН 1067746093260, дата присвоения ОГРН 23.01.2006 г. Место нахождения: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 23, стр.3
Наличие ограничений (обременений) права	Ипотека
Первоначальная балансовая стоимость на дату оценки	160448990,0

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

В процессе проведения оценочных работ оценщики получили следующие результаты рыночной стоимости объекта оценки в рамках принятых в настоящем Отчете подходов:

Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Подходы						Рыночная стоимость с НДС, руб. (с учетом стоимости прав на земельный участок)
		Затратный, руб.	вес	Сравнительный, руб.	вес	Доходный, руб.	вес	
Нежилое здание общей площадью 1657,9кв.м. с учетом стоимости права собственности земельного участка	1657,9	114 314 133	0,30	84 327 426	0,70	49 137 239	0,00	93 323 438
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС								93 323 438,00
В том числе: рыночная стоимость права собственности земельного участка, руб.								62 442 133,00

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2. Задание на оценку

Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации	Нежилое здание общей площадью 1657,9кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А Земельный участок площадью 2 581,00 кв.м. с кадастровым номером 77:09:0005010:8, расположенный по адресу: г. Москва, ул. 1-я Магистральная, влад. 29А
Имущественные права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки на дату оценки, правоустанавливающий документ	Право собственности ООО «Производственное объединение «Теплотехстрой» ИНН 7703578101 КПП 770301001 ОГРН 1067746093260, дата присвоения ОГРН 23.01.2006 г. Место нахождения: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 23, стр.3 Ограничения (обременения) права на объект оценки– ипотека.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)	Для целей реализации в рамках процедуры банкротства
Вид стоимости	Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

	<p>-одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>-стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>-объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>-цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>-платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	24 ноября 2016 года
Срок проведения оценки	Не более 10 (Десяти) рабочих дней с момента предоставления Заказчиком всей необходимой документации и информации или с момента поступления оплаты от Заказчика на счет Исполнителя в соответствии с условиями Договора на оказание услуг по оценке (что наступит позднее)
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • В силу вероятности природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину • ЗАКАЗЧИК принимает на себя обязательство заранее освободить ИСПОЛНИТЕЛЯ и ОЦЕНЩИКОВ от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны ИСПОЛНИТЕЛЯ или ОЦЕНЩИКА в процессе выполнения работ по проведению оценки и/или подготовке отчета • Предполагается, что информация, полученная от ЗАКАЗЧИКА или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. ИСПОЛНИТЕЛЬ и ОЦЕНЩИКИ не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации • ИСПОЛНИТЕЛЬ и ОЦЕНЩИКИ не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на объект аренды. Если ОЦЕНЩИКОМ и ИСПОЛНИТЕЛЕМ не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на объект аренды, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально • Оценка производится в предположении о том, что не существуют никакие скрытые факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции ОЦЕНЩИКОВ и ИСПОЛНИТЕЛЯ в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объекта аренды и его окружения. ИСПОЛНИТЕЛЬ и ОЦЕНЩИКИ не обязаны проводить работы по выявлению таких

	<p>факторов и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии</p> <ul style="list-style-type: none"> • Копии представленных документов соответствуют оригиналам • Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных ЗАКАЗЧИКОМ документов несет ЗАКАЗЧИК • От ИСПОЛНИТЕЛЯ и ОЦЕНЩИКОВ не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда • Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно • ИСПОЛНИТЕЛЬ обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от ЗАКАЗЧИКА, и содержащихся в отчете об оценке выводов • Ни ЗАКАЗЧИК, ни ОЦЕНЩИКИ не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку • Мнение ОЦЕНЩИКОВ относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. ОЦЕНЩИКИ не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки • Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
--	---

Источник: договор №72/77 от 19 августа 2015

Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе, Оценщиках и привлекаемых специалистах

Табл. 3. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Производственное объединение «Теплотехстрой»
Сокращенное наименование	ООО «Производственное объединение «Теплотехстрой»
ОГРН	1067746093260, дата присвоения ОГРН 23.01.2006 г.
Реквизиты	ИНН 7703578101 КПП 770301001
Место нахождения Общества	123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 23, стр.3

Табл. 4. Сведения об Исполнителе – юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор

Наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Международный центр оценки и консалтинга»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения:	ОГРН 1067761567026, дата присвоения 23.12.2006г.
Юридический адрес (местонахождение):	127422 г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 29А, корп.25
Телефон:	8 916-917 7877, 8 910-333-52-52, 8 (4832)52-11-52
Реквизиты:	ИНН 7717577450 КПП 771301001 р/с 40702810300470000074 в ОАО "ОТП Банк" БИК 044525311
Страхование гражданской ответственности исполнителя:	Гражданская (профессиональная) ответственность оценщика (ООО «Международный центр оценки и консалтинга») застрахована: ООО «Абсолют Страхование», Страховой полис № 022-073-000423/16, страховая сумма 20 000 000 руб. Срок действия договора страхования: с 01 ноября 2016г. по 31

	октября 2017 г.
Местоположение саморегулируемой организации оценщиков:	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078 Москва, 1-ый Басманный переулок, д.420А, офис 5 Телефон: (495) 657-9637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007г.

Табл. 5. Сведения об Оценщиках

Фамилия имя, отчество оценщика	Бухалина Валентина Федоровна
Местонахождение оценщика	115478 г. Москва, Каширское ш., д. 24, стр. 2
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Бухалина Валентина Федоровна – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков за регистрационным №003231, оценщик действующего предприятия (бизнеса), оценщик недвижимости, машин и оборудования, нематериальных активов и интеллектуальной собственности. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный пер., д. 2А, офис 5. тел. (495) 657-96-37, Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков, рег. №0003, 09.07.2007 г.
Страхование гражданской ответственности Оценщика:	Гражданская (профессиональная) ответственность оценщика Страхователь – Бухалина Валентина Федоровна. Страховой полис №433-121121/15/ 0321R/776/00001/5 от «31» июля 2015 г. срок действия полиса с 01 января 2016 по 30 июня 2017г.
Сведения о профессиональной квалификации специалиста	Бухалина Валентина Федоровна Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Международной академии оценки и консалтинга от 15.05.2006 г., серия ПП №609153, регистрационный №1473; Свидетельство о повышении квалификации (с 29.03.2010 г. по 19.04.2010 г.) регистрационный №056-ОД; Стаж работы в оценочной деятельности с 2006 г. Трудовой договор б/н от 10.10.2012г
Иные специалисты	Не привлекались

Табл. 6. Сведения о дополнительно привлекаемых организациях и специалистах

Дополнительно привлекаемые организации и специалисты	Для оказания услуг по оценке и составления настоящего отчета дополнительные организации и специалисты не привлекались
--	---

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными и исходя из полученной в ходе работ по оценке информации:

- изложенные в настоящем отчете факты верны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными профессиональными непредвзятыми суждениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в Объекте оценки, являющемся предметом данного отчета, мы также не имеем заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование Оценщиков соответствует необходимым требованиям;
- Оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества;
- осмотр оцениваемого имущества произведен 24 ноября 2016 г.;
- никто, кроме лиц указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.
- Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г, с изменениями и дополнениями;

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297.

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298.

- Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299.

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

- Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». Протокол № 284 от 18.12.2009г с изменениями и дополнениями на дату оценки.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Услуги по оценке и настоящий Отчет об оценке (далее – Отчет) выполнены с использованием допущений и ограничений, на которых должна основываться оценка (см. раздел «Задание на оценку» настоящего отчета). Кроме этого, Оценщики, в соответствии с требованиями пункта 8 (подпункт г.) ФСО № 3, при проведении оценки использовали следующие допущения и ограничительные условия:

- Правовой статус Объекта оценки определен на основании сведений, переданных Заказчиком.

- Отчет выражает профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что всякие сделки с Объектом оценки будут осуществлены по цене, равной его рыночной стоимости, указанной в настоящем Отчете.

- В силу вероятности природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, т.е. приближенное значение величины стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину.

- Выводы о величине рыночной стоимости действительны только для оцениваемого объекта.

- Оценка была произведена и настоящий Отчет действителен только в полном объеме и только для вышеуказанных целей и предполагаемого использования результатов оценки, любое использование Отчета либо отдельных его частей для иных целей не отражает точку зрения Оценщиков. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

- При проведении оценки подразумевается компетентное и эффективное управление имуществом.

- Предполагается, что технические данные объекта, полученные из представленной Заказчиком документации, являются достоверными. Исполнитель и Оценщики не занимались измерениями физических параметров объекта оценки, и его частей / элементов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Исходные данные, используемые при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.

- Оценщики не имели возможности осмотра аналогов и ознакомления с их технической документацией. В таких случаях использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации, уточненные в ходе проверки информации с операторами рынка.

- К Отчету приложены копии предоставленных Заказчиком документов, подписанные и заверенные Заказчиком документы находятся в архиве Исполнителя.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими стандартами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г, с изменениями и дополнениями;

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297.

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298.

- Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО N 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611.
- Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». Протокол № 284 от 18.12.2009г с изменениями и дополнениями на дату оценки.

Обоснование использования указанных выше стандартов оценки

Обязательное условие применения Федеральных стандартов оценки при осуществлении оценочной деятельности отражено:

- в статье 15 Федерального закона Российской Федерации от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ;
- в общих положениях каждого из Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 и ФСО № 7).
- Обязательное условие применения стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (в рамках настоящей работы - Стандарты РОО) отражено:
 - в статье 15 Федерального закона Российской Федерации от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ;
 - в Уставе Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Исходя из вышеизложенного, применение Оценщиками Федеральных стандартов оценки и Стандартов РОО в настоящей работе является обязательным условием.

6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

1. Заключение Договора

Между Заказчиком и Исполнителем заключен Договор, включающий задание на оценку. В задании на оценку определены: Объект оценки и описание Объекта оценки, позволяющее провести его идентификацию; оцениваемые права, оказывающие влияние на стоимость; цель оценки; вид определяемой стоимости; дата и срок проведения оценки; предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения; используемые Оценщиками допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

2. Запрос, сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

На этом этапе Оценщиками был проведен сбор информации, позволивший идентифицировать правовые характеристики (наличие правовой, разрешительной и технической документации, наличие/отсутствие долевой собственности, анализ ограничений (обременений) права) и сформировать мнение об основных объемно-планировочных и технико-экономических характеристиках Объекта оценки.

3. Осмотр Объекта оценки

Осмотр Объекта оценки осуществлялся с целью формирования общего мнения об Объекте оценки и установления соответствия его фактических характеристик характеристикам, указанным в документах. В ходе осмотра произведена наружная и внутренняя фотофиксация Объекта оценки (см. Приложение 1 к настоящему Отчету).

4. Определение условий проведения оценки и допущений

В разделе приведены ограничения и допущения, которые были выявлены во время проведения оценки объекта и далее использовались при формировании итоговых выводов о его стоимости.

5. Анализ рынка

Оценщиками приведен краткий обзор общеэкономической ситуации в России, обзор сегмента (сегментов) рынка, в котором позиционировано оцениваемое имущество, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации Оценщиками был проведен отбор специальных рыночных данных, относящихся как к оцениваемому имуществу, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, произведен анализ указанных данных.

6. Анализ наиболее эффективного использования

Вывод о наиболее эффективном использовании на дату оценки основывается на анализе собранной информации с учетом существующих и предполагаемых на ближайшую перспективу ограничений на использование оцениваемого имущества.

7. Проведение оценки с использованием основных подходов к оценке

Оценка объекта была выполнена с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки, как правило, используются три основных подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В процессе работы Оценщики проанализировали возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости Объекта оценки.

В рамках подходов к оценке использовались соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Оценщиками исходя из их опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации.

8. Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки

На данном этапе производилось согласование результатов расчета, полученных на предыдущем этапе, с учетом их весовой характеристики – весовых коэффициентов. Логически

обоснованное численное значение весовых коэффициентов определяется исходя из анализа сильных и слабых сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они (подходы) отражают текущее состояние рынка, к которому относится оцениваемый объект, а также перспективы его развития.

9. Анализ достоверности и достаточности информации, используемой при проведении оценки

Определение стоимости представляет собой непрерывный процесс сбора, анализа и корректировки информации, необходимой для оценки. Поэтому анализ достаточности и достоверности информации производится Оценщиками на протяжении всего процесса оценки, начиная с получения первичной правовой и технико-экономической информации об объекте оценки и заканчивая формированием итоговой стоимости.

При этом производится анализ:

- соответствия информации, полученной в процессе оценки, действительному состоянию Объекта оценки;
- качества материалов и доступных информационных ресурсов, используемых для определения основных ценообразующих факторов, учитывающих комплекс внешних условий функционирования Объекта оценки;
- полученной информации на степень пригодности, адекватность, отсутствие противоречий, значимость и т.д.

10. Составление и передача Заказчику Отчета

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы по оценке, систематизирована и представлена в виде единого Отчета с детальным изложением всех расчетов, основных допущений, использованных при проведении оценки, логических выводов и заключений. Отчет составлен в соответствии с требованиями законодательства.

7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Нормативно-правовая база

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998;
- Федеральный закон Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.1997;
- Федеральный Закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России № 568-р от 07.03.2002.

Специализированная и справочная литература

- Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2003;
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005;
- Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города - М.: ЮНИТИ, 2003;
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005;
- Оценка недвижимости: учеб. Пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления. / Л.Н. Тепман; под ред. В.А. Швандара. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2006;
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под редакцией доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой – 2-е издание, переработанное и дополненное – М.: КНОРУС, 2008;
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под редакцией доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой – 2-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2008;
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / С.В. Грибовский – М.: Маросейка, 2008;
- СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»;

• Табакова С.А., Дидковская А.В. Складские здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник Оценщика». – М.: КО-ИНВЕСТ, 2009;

Периодическая информация, информация из Интернет

- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 92 – М.: КО-ИНВЕСТ, июль 2015;
- Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации, <http://www.economy.gov.ru/>;
- Сайт Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации (РОССТАТ), <http://www.gks.ru/>;
- Портал услуг «Публичная кадастровая карта», <http://maps.rosreestr.ru/>;
- Свободная энциклопедия «Википедия», <http://ru.wikipedia.org/>;
- Официальный сайт администрации муниципального образования г. Саратов, <http://www.saratovmer.ru/>;
- Доска бесплатных объявлений «Classifieds24», <http://www.classifieds24.ru/>;
- Портал о торговой недвижимости и ритейле, <http://www.shopandmall.ru/>;
- Сайт «Недвижимость и цены», <http://realty.dmir.ru/>;
- Сайт АН «Миони», <http://mioni.ru/>;
- Сайт Росриэлт, <http://www.rosrealty.ru/>;
- Сайт Авито, <http://www.avito.ru/>;
- Сайт ЦИАН, <http://www.cian.ru/> и др.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

- Копия свидетельства о государственной регистрации права 77 АМ №068181 от 23.07.2010 г.;
- Выписка из ЕГРП от 06.05.2015 г.;
- Копия свидетельства о государственной регистрации права 77-АЖ №013554 от 25.08.2007.

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

Табл. 7. Перечень использованных при проведении оценки данных и их источники

Использованные данные	Источник информации
Средняя эффективная доходность к погашению по долгосрочным ГКО-ОФЗ за месяц, предшествующий дате оценки	http://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=%CE%D4%C7-46023&emit=0&sec=1&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinday=0&calcdte=16.02.2015&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bdur=&edur=&bcr=&ecr=&bspred=&espred=#rslt
Типичные сроки эксплуатации конструктивных элементов и зданий	Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2003
Затраты на инженерное обеспечение объектов	Информационно-аналитическое агентство «ADVISERS», аналитическая статья «Учет затрат на создание элементов инженерной инфраструктуры, благоустройство территории и выполнение технических условий по подключению к магистральным инженерным сетям при оценке объектов недвижимости, вовлекаемых в инвестиционную деятельность», http://www.advisers.ru/review_article/article1452.html
1) Прибыль предпринимателя; 2) Процент операционных расходов; 3) Процент недозагрузки при сдаче в	Справочник оценщика недвижимости 2016 Том 1 часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»

Использованные данные	Источник информации
аренду	Сайт в сети интернет http://zдание.info/2393/2421/news/6789 Справочник оценщика недвижимости 2016 Том 1 часть 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»
Корректирующие коэффициенты: - на площадь земельного участка; - на передаваемые имущественные права; - скидка на торг для земельных участков	«Сборник рыночный корректировок» СРК 2016 «Справочник оценщика недвижимости» на сайте «Оценщики и эксперты» в сети интернет. «Справочник оценщика недвижимости – 2016 том 3 «Земельные участки»

8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Информация, представленная в данном разделе и используемая в процессе оценки, позволяет Заказчику и Оценщикам достичь однозначного понимания целей и методов оценки, правильно истолковать результаты.

Аренда – юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за плату передает объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Возврат (возмещение) капитала – возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости, за счет стоимости, за счет дохода или перепродажи объекта недвижимости.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. 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.

Девелопер – предприниматель, получающий свою прибыль от создания объектов недвижимости (девелопмента), для чего он выступает в качестве:

- автора идеи проекта;
- приобретателя земельного участка под застройку (права собственности или права заключения договора аренды);
- организатора проектирования, финансирования (с использованием собственных и заемных средств) и создания (с привлечением подрядчиков) на этом участке улучшений (зданий, сооружений, коммуникаций, насаждений),
- оформление прав на эти улучшения (в дополнение к оформленному ранее праву собственности на землю или праву аренды земли),
- организацию продажи созданного объекта недвижимости.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Ст.3 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

Результат оценки - итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных

действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

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

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Федеральные стандарты оценки – нормативно (в том числе законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер – Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №№ 297, 298, 229, (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г №611).

Отчет об оценке - документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. (ФСО №3)».

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

Оценка имущества – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Примечание. Основные цели оценки – отражение в отчетности, купля-продажа, мена; проведение конкурсов, аукционов, торгов; аренда, права аренды, лизинг; залог; раздел, наследование, дарение; страхование; исчисление налога, пошлин, сборов; приватизация; конфискация; национализация; ликвидация; разрешение имущественных споров; передача прав собственности; внесение имущества в уставный капитал; определение доли имущественных прав; передача в доверительное управление; инвестиционное проектирование; коммерческая концессия; возмещение ущерба; хранение; составление брачного контракта.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость (Ст.130 ГК РФ)) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Право собственности – действующий ГК РФ определяет юридическое содержание права собственности в ст. 209, согласно которой собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц:

отчуждать собственность другим лицам;

передавать другим лицам правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, оставаясь собственником этого имущества;

отдавать имущество в залог;

распоряжаться имуществом иным способом, а также как-либо его обременять.

Право постоянного (бессрочного, т.е. без установления сроков) пользования – лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами. Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Улучшения – какие-либо физические объекты, размещённые в границах земельного участка и физически связанные с ним, а также физические последствия каких-либо мер, которые привели к изменению рельефа, условию освоения земельного участка или потенциальной прибыли его использования. К улучшениям обычно относятся здания, сооружения, многолетние насаждения, незавершённое строительство и другие объекты.

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Примечание. В практике оценки имущества используют принципы спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединённых общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

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

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

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Количественные характеристики объекта оценки – площади, объемы, высота помещений и.т.п.

Качественные характеристики объекта оценки – технические и эксплуатационные характеристики, физический, внешнее и функциональное устаревание и совокупный износ.

Физический износ – снижение стоимости объекта недвижимости в результате потери его элементами своих первоначальных свойств под влиянием природного воздействия, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании и нарушений правил строительства.

Функциональное устаревание – снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ требованиям современных рыночных стандартов.

Экономическое (внешнее) устаревание – уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта.

Неустраняемое (неисправимое) устаревание – в оценке устаревание объекта недвижимости, при котором затраты на устранение причин, его вызывающих, превышают соответствующее увеличение стоимости недвижимости.

Устранимое (исправимое) устаревание – в оценке устаревание объекта недвижимости, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая в результате устранения причин данного износа стоимость всего объекта.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату проведения оценки.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Ограничения (обременения) – ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и.др.).

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.

Этика оценщика – совокупность этических норм и правил профессиональных действий в области оценки.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А и земельный участок.

Более подробное описание месторасположения объектов оценки представлено ниже.

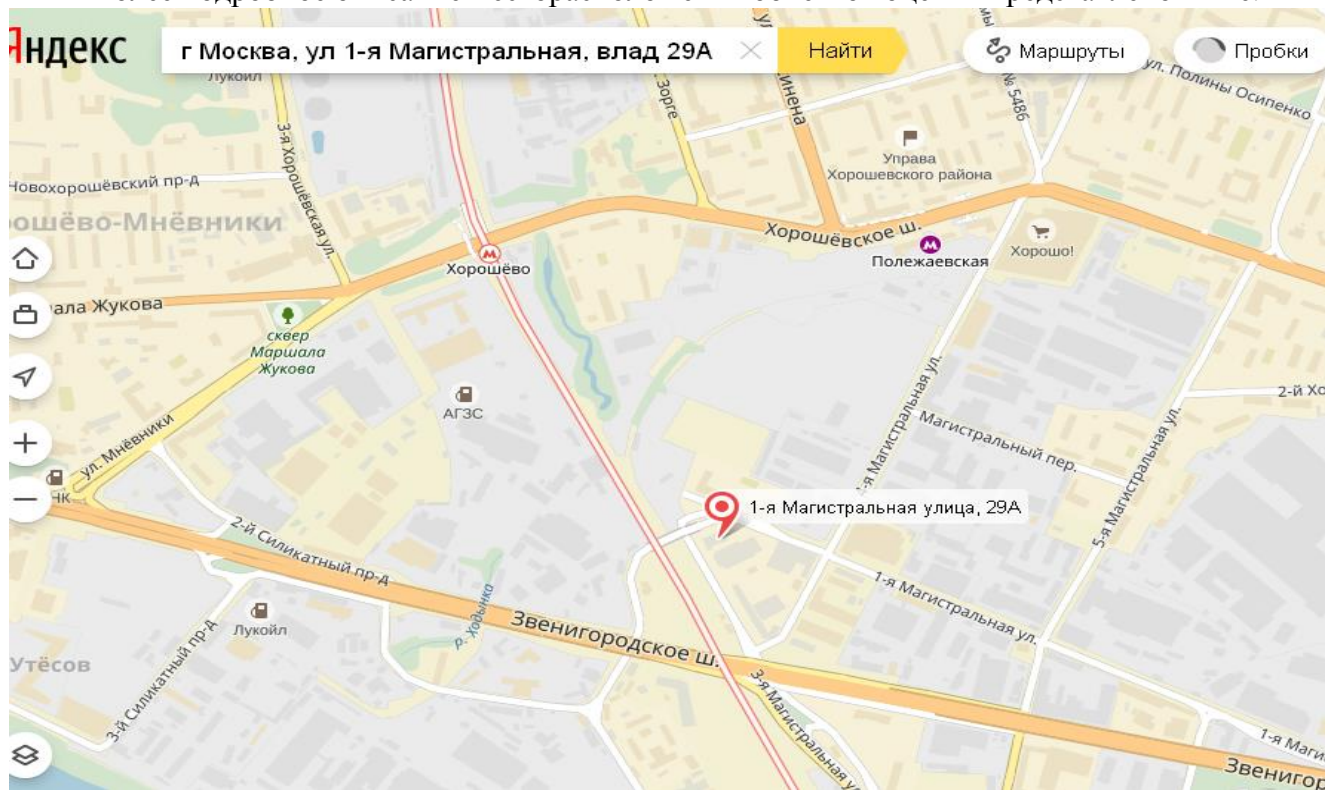


Рис. 1. Карта-схема расположения Объекта оценки

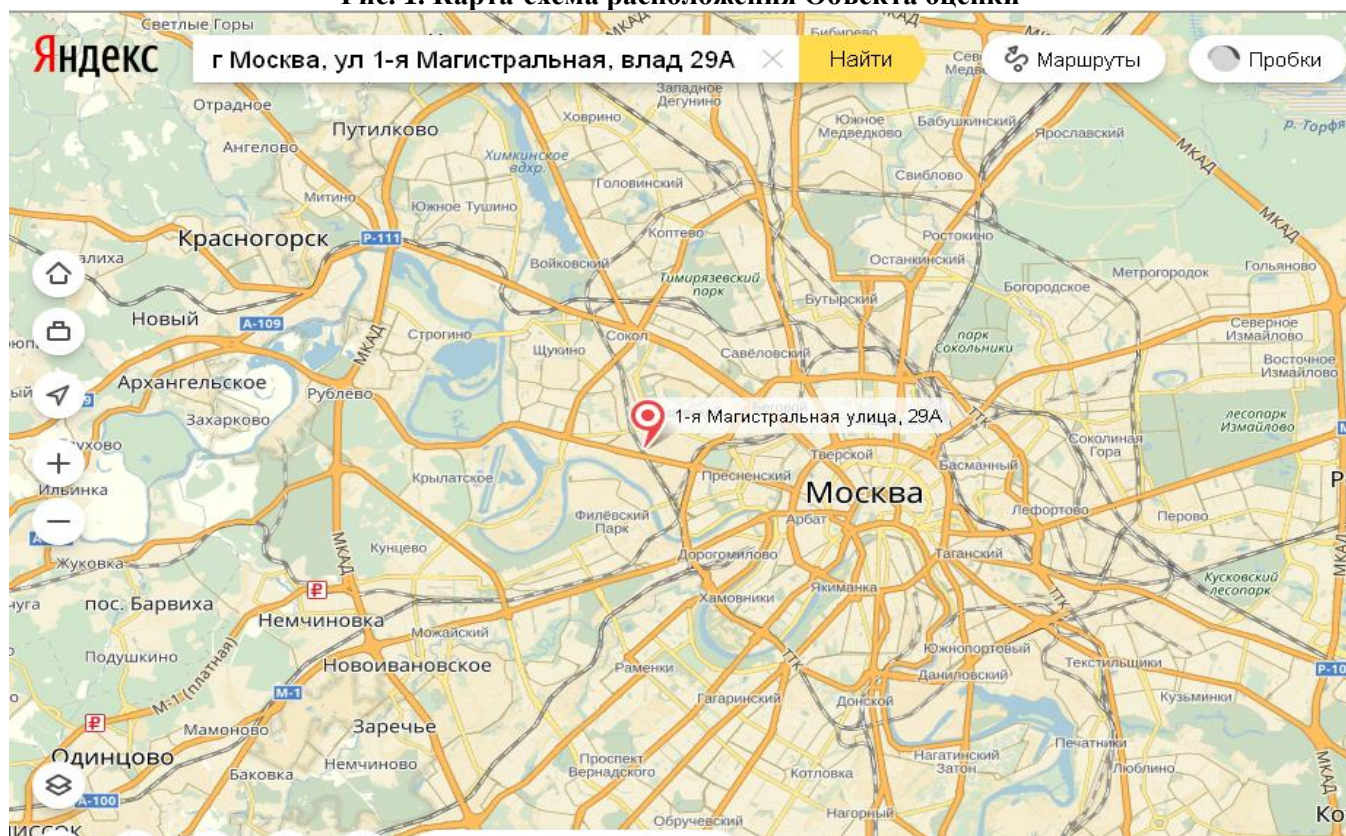


Рис. 2. Карта-схема расположения Объекта оценки

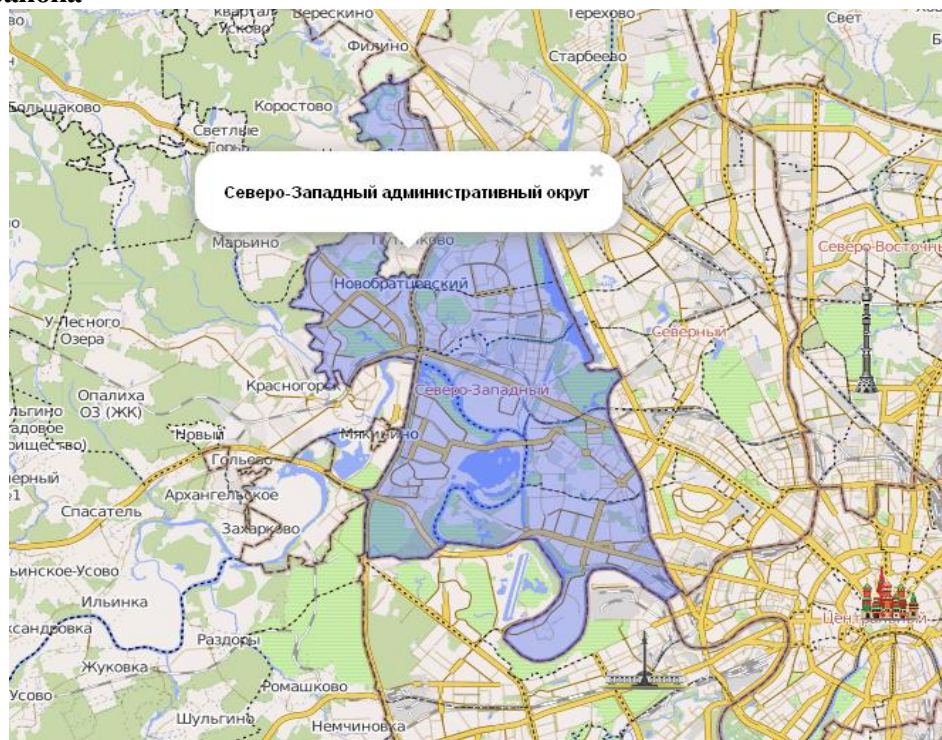
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Оцениваемый объект недвижимости представляет собой нежилое производственно-складское здание и земельный участок, расположенные в северо-западном административном округе г. Москва по ул. 1-я Магистральная, д. 29А.

Здание находится на огороженной территории производственно-складского комплекса. Месторасположение характеризуется высокими показателями: транспортная доступность отличная, активность улицы высокая. Ближайшая станция метрополитена м. Полижаевская, м. Хорошево (примерно 700-750 метров, 7-10 минут пешком). Основное окружение составляют производственные комплексы, административно-офисные здания, торговые комплексы. В 300 м. расположена автобусная остановка «1-я Магистральная улица».

Наличие хороших подъездных путей, доступность общественного транспорта повышают привлекательность оцениваемого недвижимого имущества.

Описание района



Северо-Западный административный округ (СЗАО) — один из двенадцати административных округов города Москвы. Северо-Западный административный округ имеет площадь 93 281 км². Округ включает в себя 8 районов: Куркино, Митино, Покровское-Стрешнево, Строгино, Северное Тушино, Южное Тушино, Хорошево-Мневники и Щукино.

По округу проходят две линии метро: Арбатско-Покровская линия и Таганско-Краснопресненская линия. Граничит Северо-Западный округ с Центральным округом, с Северным округом и с Западным округом.

С северной стороны он ограничен жилыми постройками района Куркино, на юге - Хорошевским лесопарком и Москвой-рекой, на востоке - Химкинским водохранилищем, на западе - МКАДом. Площадь СЗАО г. Москвы - около 107 кв. км, что на карте Москвы занимает примерно 10.8% города. Проживает в округе 617,6 тыс. человек - это 7,2% от всех жителей столицы.

В Северо-Западном округе находятся промышленные предприятия и научные институты. Основное направление промышленности это машиностроение, из них радиоэлектроника и самолетостроение - машиностроительное предприятие ММПО имени В.В. Чернышлёва, Тушинский машиностроительный завод, завод «Орбита», НПО «Молния», НПО «Вымпел», НПО «Астрофизика», Российский научный центр «Курчатовский институт», ВНИИ автомобильного транспорта, комбинат «Совремстройматериалы» и др. На территории округа насчитывается 110 школ и 133 дошкольных образовательных учреждений.

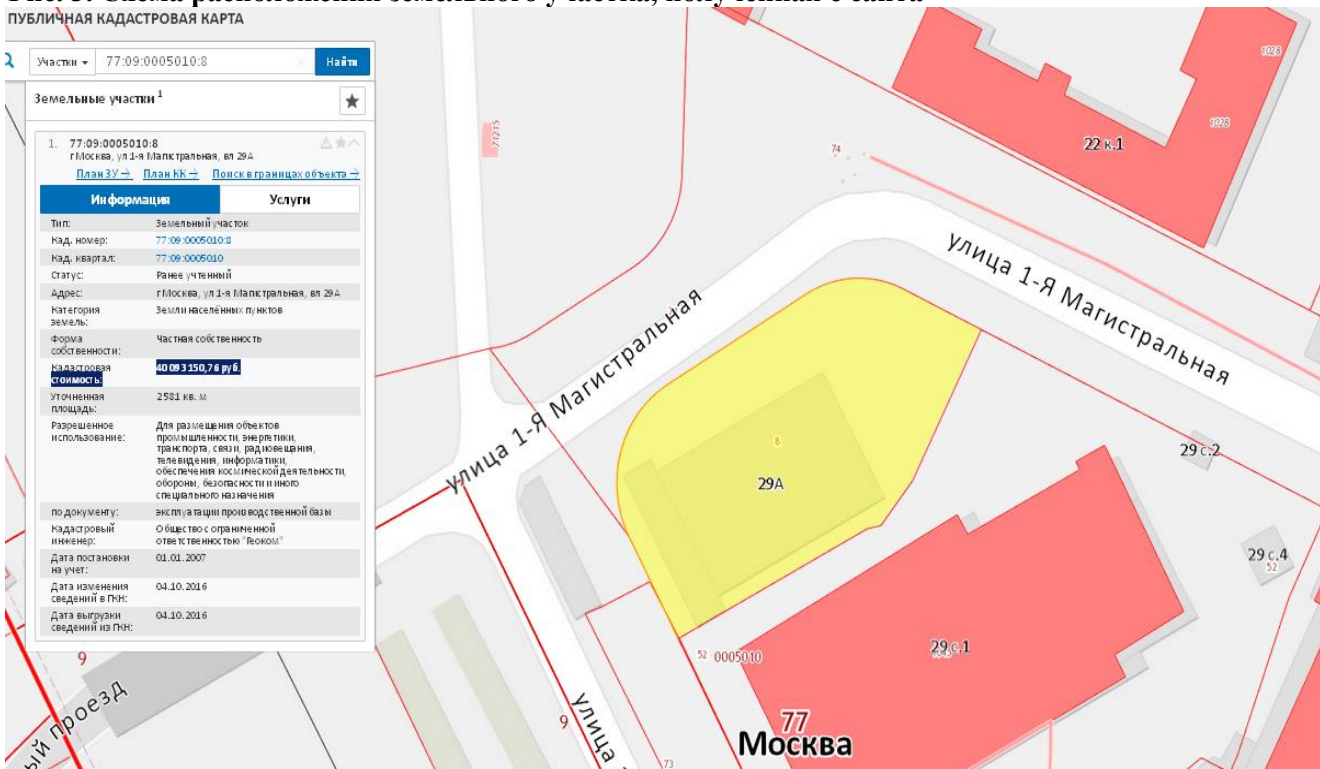
9.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описания количественных и качественных характеристик здания и земельного участка представлены в нижеприведенных таблицах.

Табл. 8. Характеристика земельного участка

Наименование характеристики	Характеристика
	Земельный участок
Имущественные права, правоустанавливающий документ	Право собственности Свидетельство о государственной регистрации права 77-АМ №068181 от 23.07.2010 г. Выписка из ЕГРП
Правообладатель	ООО «Производственное объединение «Теплотехстрой» ИНН 7703578101 КПП 770301001 ОГРН 1067746093260, дата присвоения ОГРН 23.01.2006 г. Место нахождения: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 23, стр.3
Обременения (ограничения)	Ипотека
Площадь, кв. м	2 581,00 кв.м.
Кадастровый номер	77:09:0005010:8
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации производственной базы
Кадастровая стоимость (удельная / полная) ¹	40 093 150,76
Текущее использование	Для эксплуатации производственно-складского здания
Форма	Многоугольная
Топография	Рельеф ровный, плоский
Подъезд	Хороший
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Благоустройство	Территория частично благоустроена, огорожена
Сведения об износе и устареваниях	Земельный участок износу и устареваниям не подвергается

Рис. 3. Схема расположения земельного участка, полученная с сайта



Осмотр Объекта оценки произведен на 24 ноября 2016г.

¹ Данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <https://rosreestr.ru>

Здание объекта оценки производственно-складского назначения, относится к классу В. Оснащено всеми необходимыми коммуникациями.

В процессе осмотра установлено соответствие фактических характеристик Объекта оценки характеристикам, указанным в правоустанавливающих/правоудостоверяющих и технических документах, представленных Заказчиком.

Фотографии Объекта оценки представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

Табл. 9. Характеристики оцениваемого здания: количественные и качественные характеристики

Наименование объекта, вид права на объект, обременение права	Дата ввода в эксплуатацию	Общая площадь, кв.м.	Площадь застройки, кв.м.	Объем, куб.м.	Описание конструктивных элементов	Сведения об износе и устареваниях	Текущее использование
<p>Нежилое здание Собственник: ООО «Производственное объединение «Теплотехстрой» ИНН 7703578101 КПП 770301001 ОГРН 1067746093260, дата присвоения ОГРН 23.01.2006 г. Место нахождения: 123001, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 23, стр.3. Обременения - ипотека</p>	1995	1 657,9	1 565,3	15 653,00	<p>Этажность – 1 Фундаменты – бутовый Стены и перегородки –металлические, частично кирпичные Плиты перекрытий – сборные железобетонные плиты перекрытия металлические. Кровля – металлические листы. Пол – цементно-бетонный Дверные проемы – металлические ворота Инженерные коммуникации – электрооснабжение, отопление, водоснабжение и канализация</p>	Хорошее	Производственно- складское назначение

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ). Наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей (Стандарты ООО РОО).

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (п.10, ФСО N 1)".

Анализ наиболее эффективного использования объекта осуществляется в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как улучшенного.

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного.

Анализ наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

В данном случае, рассматривать варианты использования земельного участка как свободного невозможно, так как затраты на снос существующих улучшений для создания новых делают реализацию этих вариантов экономически неэффективными.

Поэтому был проведен анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями.

Наиболее эффективное использование земельного участка как улучшенного.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Критерий физической возможности. Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Объектом оценки является производственно-складское здание, расположенное в шаговой доступности от станции метро и вблизи от оживленной автомагистрали. В полном объеме обеспеченность инженерной инфраструктурой. С точки зрения физической возможности наилучшим и наиболее эффективным использованием является производственно-складское назначение.

Критерий юридической разрешенности. Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

Объект оценки согласно правоустанавливающим документам – производственно-складское здание и земельный участок для его эксплуатации. Использование объекта оценки как производственно-складской базы юридически законно.

Критерий экономической целесообразности. Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта оценки сопоставляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

В настоящее время объект оценки используется как производственно-складская база, состоит из одного одноэтажного здания производственно-складского назначения. Доходность от здания не высокая. Учитывая месторасположение (приближенность к автомагистрали и ТТК, наиболее целесообразным и максимально эффективным использованием будет реконструкция данного комплекса и строительство многоэтажного здания многофункционального назначения.

С учетом цели и задачи оценки, был сделан вывод о том, что в данном случае наиболее эффективным использованием объекта следует принять использование его как нежилого здания производственно-складского назначения.

Наиболее эффективный вид использования земельного участка - для эксплуатации производственной базы.

11. АНАЛИЗ РЫНКА

11.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2016 ГОДА.

В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6 процента. Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - -0,1 %, в июне - 0 %).

Основное влияние на замедление экономического спада во II квартале оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП за первое полугодие составило -0,9 % к соответствующему периоду прошлого года.

Июньская статистика по *промышленному производству* свидетельствует об определенном улучшении ситуации: сезонно очищенный показатель, рассчитываемый Минэкономразвития России, вырос на 0,3 %, м/м (в мае: -0,2 %, м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1 %, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5 %, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2 %, м/м.

Производство сельскохозяйственной продукции продолжает показывать положительную динамику. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июне составил 0,1 процента.

В июне *безработица* снизилась до 5,4 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора - до 5,6 % от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июне, по предварительным данным, снизилась на 0,1 % относительно мая (по уточненным данным в мае сезонно очищенный рост составил 1,4 процента).

После двух месяцев снижения *реальные располагаемые доходы* с исключением сезонного фактора в июне вновь вышли в область положительных значений: рост на 0,4 процента.

Снижение *оборота розничной торговли* с исключением сезонного фактора в июне замедлилось до 0,3 % после 0,6 % в мае текущего года.

Платные услуги населению (с исключением сезонного фактора) в июне снизились на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 127,7 млрд. долл. США (снижение на 29,7 % к январю-июню к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 83,6 млрд. долл. США (снижение на 9,5 % к январю-июню 2015 года).

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

Положительное сальдо торгового баланса в январе-июне 2016 г., по оценке, составило 44,1 млрд. долл. США, относительно января-июня 2015 г. снизилось на 50,6 процента.

По данным Росстата, инфляция в июне составила 0,4 %, с начала года – 3,3%, за годовой период - 7,5 процента.

Росстат опубликовал информацию о первой оценке по использованию валового внутреннего продукта (ВВП) в I квартале 2016 года.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	июнь	январь-июнь	май	июнь	июнь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-июнь
ВВП ¹⁾	95,5	96,3	99,4	99,5	0,0	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,2	108,5	100,4	100,4		103,3
Индекс промышленного производства ³⁾	95,2	97,3	100,7	101,7	0,3	100,4
Обрабатывающие производства	93,4	95,5	100,3	101,6	0,5	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,6	102,9	102,6	102,1	0,1	102,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	91,9	93,1	91,0	90,3	-0,8	94,3
Ввод в действие жилых домов	93,6	116,8	94,6	106,8		90,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	95,8	96,3	93,8	95,2	0,4	95,0
Реальная заработная плата работников организаций	91,4	91,2	101,0	101,4 ⁵⁾	-0,1	100,0 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	35395	33124	37270	38590 ⁵⁾		35730 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,4	5,7	5,6	5,4 ⁴⁾	5,6	5,8
Оборот розничной торговли	90,4	91,6	93,9	94,1	-0,3	94,3
Объем платных услуг населению	98,5 ⁶⁾	98,6 ⁶⁾	100,7	98,0	-0,7	99,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,1	181,6	22,0	23,4		127,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	92,3	14,4	16,0		83,6
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,4	57,0	44,6			

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

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Май, июнь - в % к предыдущему месяцу, январь-июнь – в % к декабрю предыдущего года.

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

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ Оценка.

⁶⁾ В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

Потребительский спрос продолжил сокращение, в то время как инвестиционный возобновил рост, благодаря замедлению сокращения запасов.

Расходы на конечное потребление сократились в квартальной оценке на 3,5 процента. Потребление домашних хозяйств снизилось на 4,3%, сектора государственного управления - на 1,5 %, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросли на 0,2 процента. В I квартале 2015 г. динамика потребительских расходов

населения и государства сократилась на 6,9 % и 1,8 % соответственно, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства увеличились на 0,5 процента.

В то же время произошел рост инвестиционного спроса. Валовое накопление увеличилось в годовой оценке на 8,2 % против падения на 32,2 % в I квартале 2015 года. Увеличение валового накопления связано со снижением изменения запасов материальных средств, объем снижения которых в номинальном выражении составил лишь 0,5 % ВВП, по сравнению с их сокращением на 3,2 % ВВП в I квартале 2015 года. В то же время значительно увеличился спад накопления основного капитала (до 9,9 % против 6,4 % в I квартале 2015 года). Таким образом, отмечается замедление сокращения запасов материальных оборотных средств (МОС), а 8%-ый рост валового накопления при почти 10 %-ом сокращении накопления основного капитала связан с шемтикратным номинальным сокращением отрицательного прироста запасов МОС.

Отрицательная динамика импорта товаров и услуг (-10,9 %), почти вдвое опередившая сокращение их экспорта (-5,6 %), оказала поддерживающее влияние на чистый экспорт товаров и услуг, рост которого по итогам I квартала 2016 г. составил 3,2 % в годовой оценке.

Динамика и структура элементов использования ВВП

	I квартал 2016 г.		I квартал 2015 г.	
	динамика ²⁾	структура ³⁾	динамика ²⁾	структура ³⁾
Валовой внутренний продукт	98,8	100	97,9	100
в том числе:				
расходы на конечное потребление	96,5	77,4	94,5	75,5
домашних хозяйств	95,7	56,1	93,1	54,8
государственного управления	98,5	21,0	98,2	20,1
некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства	100,2	0,3	100,5	0,6
валовое накопление	108,2	15,5	67,8	12,1
валовое накопление основного капитала ¹⁾	90,1	16,0	93,6	15,3
экспорт	94,4	28,6	105,8	34,0
импорт	89,1	21,5	74,0	21,6

¹⁾ Включая приобретение за вычетом выбытия ценностей.

²⁾ В % к соответствующему периоду предыдущего года.

³⁾ В % к ВВП, рассчитанному методом использования доходов.

В использовании ВВП в I кв. 2016 г. - по сравнению с I кв. 2015 г. - произошел структурный сдвиг в сторону увеличения расходов на конечное потребление и валового накопления при снижении доли чистого экспорта. Доля потребительских расходов и валового накопления увеличилась до 77,4 % и 15,5 % ВВП (I квартал 2015 г. - 75,5 % и 12,1 % ВВП), соответственно, при снижении чистого экспорта до 7,1 % ВВП (I квартал 2015г.-12,4% ВВП).

ВВП по источникам доходов (в % к ВВП произведенному)

	I квартал 2016 года	I квартал 2015 года
Валовой внутренний продукт	100	100
в том числе:		
оплата труда наемных работников (включая скрытые оплаты труда и смешанные доходы, не наблюдаемые прямыми статистическими методами)	51,2	48,4
чистые налоги на производство и импорт	12,0	13,2
валовая прибыль экономики и валовые смешанные доходы	36,8	38,4

Пропорции формирования ВВП по источникам доходов в I квартале 2016 г. изменялись следующим образом.

Доля оплаты труда наемных работников выросла до 51,2 % ВВП против 48,4 % ВВП в аналогичном периоде 2015 года. Это произошло за счет роста номинального объема фонда заработной платы на 7,6 % в годовом выражении вследствие его увеличения в таких отраслях, как сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство (на 9,1 %), добыча полезных ископаемых (на 6,3 %), оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (на 13,8%), финансовая деятельность (на 16,8 %), операции с недвижимым имуществом (на 13,4 %).

Снижение уровня чистых налогов на производство и импорт, включающих НДС, акцизы, таможенные пошлины, налог на имущество, в основном обусловлено более низким уровнем мировых цен на энергоносители в I квартале 2016 г. по сравнению с аналогичным периодом 2015 года, что повлекло за собой снижение поступлений в бюджет таможенных пошлин, сокращение которых составило более 40 % в номинальном выражении.

Таким образом, в I квартале 2016 г. снижение относительной величины чистых налогов на производство и импорт на фоне значительного роста относительной доли оплаты труда наемных работников привело к уменьшению удельного веса валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП до 36,8 % ВВП против 38,4 % ВВП в аналогичном периоде 2015 года.

По данным Росстата, индекс промышленного производства в июне вырос на 1,7% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, по итогам I полугодия - 0,4 процента. Объемы добычи полезных ископаемых увеличились на 1,6 %, г/г в июне и на 2,6 %, г/г за полугодие, обрабатывающие производства третий месяц подряд находятся в положительной области (1,6 %, г/г в июне), но за полугодие динамика все еще отрицательная (-0,9 %, г/г). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды по итогам I полугодия выросло на 0,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс

	год	1 кв.	апр.	май	июнь	II кв.	I пол.
Производство – всего, %, г/г	-3,4	-0,6	0,5	0,7	1,7	1,0	0,4
Добыча полезных ископаемых	0,3	3,4	1,7	1,5	1,6	1,8	2,6
Обрабатывающие производства	-5,4	-3,1	0,6	0,3	1,6	0,9	-0,9
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	-1,6	0,6	-4,0	2,1	2,0	0,0	0,4

промышленного производства показывает, что динамика промышленности в июне улучшилась (0,3 %, м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1 %, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5 %, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2 %, м/м.

	нояб.	дек.	янв.	фев.	март	апр.	май	июнь
Производство – всего, %, м/м	-0,8	-0,1	-0,1	0,0	-0,2	-0,1	-0,2	0,3
Добыча полезных ископаемых	-0,3	0,3	0,3	0,1	0,2	0,1	-0,5	0,1
Обрабатывающие производства	-0,4	-0,2	-0,2	0,4	0,0	0,5	-0,4	0,5
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	0,5	-2,3	2,8	-1,7	0,0	-0,8	2,0	0,2

Добыча нефти в июне продолжает замедление темпов прироста (0,6 %, г/г). В производстве электро- и теплоэнергии в июне зафиксированы положительные темпы: 1,4%, г/г и 3,7 %, г/г соответственно. Добыча газа вышла в небольшой плюс (0,1 %, г/г).

ТЭК, %, г/г	апрель	май	июнь
Нефть добытая	1,5	1,2	0,6
Газ горючий природный	-5,0	-5,7	0,1
Уголь	8,0	6,1	6,9
Электроэнергия	-1,7	0,5	1,4
Теплоэнергия	-6,6	3,3	3,7

Нефтехимия, %, г/г	апрель	май	июнь
Топливо дизельное	2,2	-2,1	3,0
Мазут топочный	-29,7	-29,9	-18,6
Бензин автомобильный	3,8	-2,3	4,3
Пластмассы в первичных формах	6,5	-4,8	-7,7

В строительстве ситуация остается драматичной, объем работ по виду деятельности «Строительство» сокращается уже четвертый месяц подряд (-9,7 %, г/г в июне), причем сезонно сглаженный индекс показывает аналогичную динамику ускоряющегося спада. Рецессия в отрасли все так же обусловлена низким внутренним, внешним и инвестиционным спросом.

Производство стройматериалов, в свою очередь, по большинству позиций замедлило падение: выпуск цемента снизился на 8,5 %, г/г, кирпича на 13,7 %, г/г, блоков на 4,3 %, г/г. Индекс производства прочих неметаллических минеральных продуктов (стройматериалов) за I полугодие сократился на 10,5 %, а в июне на 3,0 %, г/г.

Строительство, %, г/г	апрель	май	июнь
Объем работ по виду деятельности «Строительство»	-5,9	-9,0	-9,7

Производство стройматериалов, %, г/г	апрель	май	июнь
Портландцемент	-8,3	-9,9	-8,5
Кирпич керамический неогнеуп. строительный	-20,6	-18,2	-13,7
Блоки стеновые мелкие из ячеистого бетона	-18,0	-20,6	-4,3
Конструкции и детали сборные железобетонные	-20,0	-11,5	-15,2

Согласно отчету РЖД, погрузка всех грузов в июне составила 101,3 млн. тонн, увеличившись на 4,2 %, г/г, по итогам I полугодия объемы погрузки выросли на 1,8 % к соответствующему периоду прошлого года.

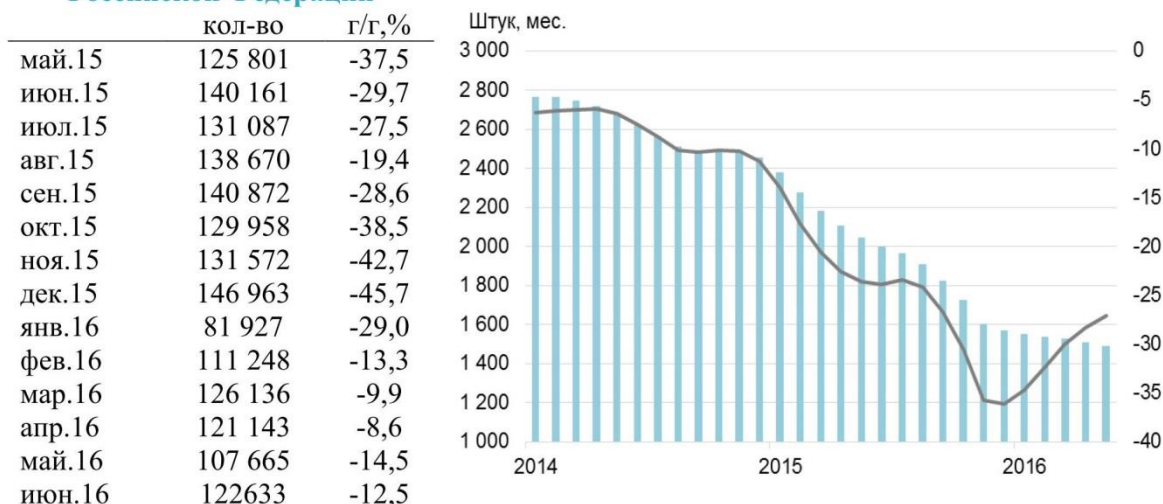
В июне текущего года в продаже легковых автомобилей продолжилась негативная динамика. Темп падения продаж легковых автомобилей вновь ускорился до двузначного значения и составил, согласно данным Ассоциации Европейского Бизнеса, 12,5 % по отношению к июню предыдущего года.

В июне текущего года имел место негативный разворот в динамике производства легковых автомобилей. Темп падения объемов производства по данной позиции составил 5,3 % по отношению к июню прошлого года. Для сравнения, в мае объем производства легковых автомобилей вырос на 4,1 процента. По итогам I полугодия объем производства легковых автомобилей сократился практически на 18 процентов.

В то же время, в июне имел место позитивный разворот в производстве автобусов. Динамика по данной позиции вышла в положительную область, темп роста объемов производства составил почти 14 % по отношению к июню прошлого года. Для сравнения, в мае темп спада объемов производства автобусов составил практически 6 процентов. По итогам I полугодия объем производства автобусов сократился на 0,9 % по отношению к I полугодию предыдущего года.

Позитивный разворот произошёл в июне и в производстве грузовых автомобилей. Темп прироста объёмов производства по данной позиции составил 21,4 % по отношению к июню прошлого года, тогда как в мае темп спада объёмов производства грузовых автомобилей составил более 25 процентов. По итогам I полугодия рост объёмов производства грузовых автомобилей составил 4,4 процента.

Продажи легковых машин в Российской Федерации



В производстве грузовых вагонов сохраняется положительная динамика, однако темп роста объёмов производства несколько замедлился и составил в июне 5,3 % по отношению к июню прошлого года. Для сравнения, в мае темп роста объёмов производства грузовых вагонов составил практически 15 процентов. Позитивная динамика в данной отрасли опирается, в том числе, на программу поддержки транспортного машиностроения на 2016 год (распоряжение Правительства Российской Федерации от 21 января 2016 г. № 57-р). По итогам I полугодия рост объёмов производства грузовых вагонов составил 3,1 процента.

В июне текущего года продолжился рост объёмов производства металлорежущих станков, причём темп роста не только сохранил двузначное значение, но и значительно увеличился, составив 41,5 % по отношению к июню прошлого года. Для сравнения, в мае темп роста производства металлорежущих станков составил 30 процентов. По итогам I полугодия рост объёмов производства металлорежущих станков составил 7,6 процента.

В июне металлургическое производство сократилось на 1,0 % по сравнению с июнем 2016 г., за I полугодие металлургия продолжает оставаться в отрицательной области (-1,7 %). Главным негативным фактором роста металлургического производства продолжает оставаться состояние в строительном и автомобильном секторах.

После перехода в отрицательную область в мае, в июне темпы снижения чугуна составили -1,0 %, по итогам полугодия отмечен рост на 0,7 процента. В то же время, производство проката продолжает демонстрировать уверенный прирост (3,1 %). Стоит отметить, что в июне 2015 г. наблюдалось значительное снижение производства (-7,1 %), поэтому рост в текущем году может быть обусловлен эффектом низкой базы.

Металлургия, %, г/г	апрель	май	июнь
Чугун	3,5	-2,5	-1,0
Прокат готовых черных металлов	3,5	1,6	3,1
Трубы стальные	-5,3	-14,2	-17,9
Конструкции сборные из стали	-14,7	-10,3	40,3

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Производство стальных труб в июне сохранило двузначные отрицательные темпы прироста, однако негативная динамика в структуре производства труб обусловлена динамикой производства электросварных труб большого диаметра и электросварных труб, общая доля которых в общем производстве стальных труб (в натуральном выражении) составляет 63,3 %, имеют в июне отрицательные темпы прироста: -42,5 % и -6,3 % соответственно. Подобная динамика может быть объяснена сокращением потребления труб после рекордного по потреблению 2015 года.

Машиностроение, % г/г	апрель	май	июнь
Автомобили легковые	-21,7	4,1	-5,3
Автобусы	7,6	-5,8	13,8
Автомобили грузовые (включая шасси)	-0,2	-25,2	21,4
Вагоны грузовые магистральные	-11,0	14,9	5,3

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

Станкостроение, г/г	апрель	май	июнь
Станки металлорежущие	3,7	30,0	41,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

Динамика производства конструкций из стали впервые с сентября 2015 г. перешла в положительную зону (40,3%), что может быть сигналом о намечающемся оживлении в строительном секторе.

По итогам июня в химической промышленности индекс производства составил 106,4 %, по итогам полугодия - 105,2 %. По важнейшим товарам ситуация продолжает оставаться стабильной. На фоне увеличения закупок минеральных удобрений со стороны аграриев в первом полугодии 2016 г., в июне и по итогам полугодия производство химудобрений показало прирост 0,5 % и 1,3 % соответственно. Уверенный прирост сохранился в производстве аммиака безводного и синтетических волокон.

Химическая промышленность, %, г/г	апрель	май	июнь
Аммиак безводный	12,4	1,3	6,2
Карбонат динатрия	6,4	-3,3	10,5
Удобрения минеральные или химические (в пересчете на 100% питательных веществ)	1,8	-12,8	0,5
Пластмассы в первичных формах	6,5	-4,8	-7,7
Синтетические каучуки	1,1	-0,3	-9,2
Гидроксид натрия (сода каустическая)	7,8	-5,2	4,3
Волокна синтетические	6,6	21,8	8,6

Выпуск в пищевой промышленности в июне продолжает расти: производство мяса и субпродуктов пищевых убойных животных (15,5 % г/г), рыбы и продуктов рыбных переработанных и консервированных (10,8 % г/г), масел растительных нерафинированных (33,0 % г/г) увеличивается двузначными темпами, динамика производства мяса птицы и субпродуктов пищевых домашней птицы (5,9 % г/г), сыров и продуктов сырных (4,8 % г/г) и молока жидкого обработанного (1,9 % г/г) находятся в положительной области. Индекс производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака в июне составил 102,3 % г/г, а за I полугодие 2016 года 102,8 процента к аналогичному периоду прошлого года. Положительно влияют на пищевую

промышленность все еще продолжающееся импортозамещение и меры по поддержке отрасли, в то время как растущие цены производителей и низкий потребительский спрос оказывают давление.

Темп выпуска в легкой промышленности замедлился: индекс текстильного и швейного производства увеличился в июне на 4,0 % г/г по сравнению с 10,2 % г/г в мае, за I полугодие индекс вырос на 3,8 % к соответствующему периоду прошлого года. Производства тканей (20,6 % г/г), трикотажных изделий (6,6 % г/г), хромовых кожтоваров (20,5 % г/г) показывают рекордно высокие значения. Индекс производства кожи, изделий из кожи и обуви в июне составил 112,1 процента.

По предварительным данным, в мае 2016 г. сальдированный финансовый результат по

Легкая промышленность, %, г/г	апрель	май	июнь
Ткани	16,5	27,9	20,6
Трикотажные изделия	12,2	12,2	6,6
Костюмы	-4,8	0,1	-7,8
Обувь	-7,9	17,5	6,5
Хромовые кожтовары	22,1	11,9	20,5

основным видам экономической деятельности в номинальном объеме составил 736,5 млрд, руб., что на 30,9 % ниже, чем в апреле и на 6,0 % ниже, чем в мае 2015 года. По итогам пяти месяцев сальдированный финансовый результат снизился на 7,8 % в годовом выражении против роста на 57,7 % за аналогичный период 2015 года.

Снижение за пять месяцев текущего года по сравнению с аналогичным периодом 2015 года в основном произошло в следующих отраслях. В добыче полезных ископаемых снижение происходит пятый месяц подряд и составило 10,7 %, в обрабатывающих производствах - третий месяц и составило 24,7 %, в оптовой и розничной торговле - 12,9 процента.

Рост убытков за первые пять месяцев 2016 года в целом по экономике составил 22,5 % к аналогичному периоду 2015 года. При этом доля убыточных предприятий в их общем количестве снизилась до 32,2 % по сравнению с 37,6 % в январе текущего года.

Реальная заработная плата работников продолжает демонстрировать позитивную динамику. После роста на 1 % в мае (уточненные данные) в июне реальная зарплата ускорилась до 1,4 % относительно июня прошлого года. В целом за первое полугодие реальная заработная плата сохранилась на уровне аналогичного периода 2015 года.

Сокращение реальных располагаемых доходов в июне замедлилось до 4,8 % к соответствующему периоду предыдущего года вероятнее всего за счет роста заработной платы. Однако в результате существенного снижения в апреле-мае за первое полугодие реальные располагаемые доходы сократились сильнее - на 5 % к соответствующему периоду предыдущего года.

% г/г	2015 год					2016 год					
	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	2015 г.	I кв.	апр.	май	июн.	II кв.	I полугод.
Реальная заработная плата	-9,0	-8,5	-9,5	-9,8	-9,0	-0,6	-1,1	1,0	1,4	0,5	0,0
Реальные располагаемые доходы населения	-2,3	-4,8	-5,2	-4,4	-4,3	-3,7	-7,0	-6,2	-4,8	-6,0	-5,0

Норма сбережений с исключением сезонного фактора в июне выросла до 13,2 % от располагаемых доходов с 12,8 % в мае.

В этих условиях в июне платные услуги населению сократились на 2 % в годовом выражении, что привело к их снижению за первое полугодие в целом на 0,9 % к соответствующему периоду предыдущего года. Масштабы сокращения оборота розничной торговли остаются значительными: -5,7 % за первое полугодие, хотя в июне несколько уменьшились (-5,9 % в июне в годовом выражении против -6,1 % в мае).

За первое полугодие 2016 года потребительская инфляция составила 3,3%, приблизившись к докризисным значениям 2012-2013 гг. (3,2% и 3,5% соответственно).

На протяжении первого полугодия траектория инфляции менялась. В первом квартале ежемесячные темпы инфляции замедлялись - с 1,0% в январе до 0,5% в марте в основном за счет замедления продовольственной инфляции. Во II квартале инфляция сохранялась на уровне 0,4% при сохранении высоких инфляционных ожиданий.

Базовая инфляция, не учитывающая влияние сезонных и административных факторов, замедлялась с января (0,8%), и в июне составила 0,4% (0,5% в мае).

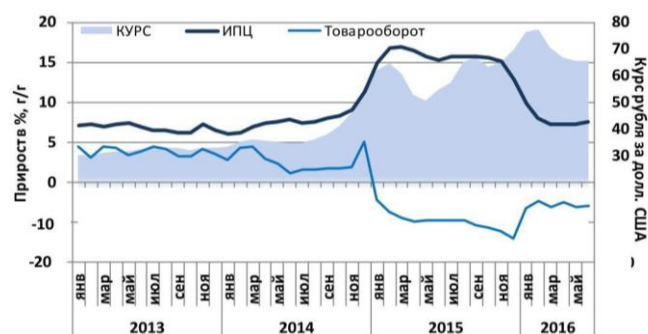
За годовой период инфляция к концу первого квартала замедлилась до 7,3% с 12,9% в декабре 2015 года. Однако после стабилизации на уровне 7,3% в апреле-мае в июне инфляция вновь усилилась до 7,5%, что обусловлено низкой базой прошлого года (в июне 2015 года - прирост цен за месяц составил 0,2%).

За период с начала месяца по 18 июля инфляция составила 0,5%, вследствие очередной индексации коммунальных тарифов. Вместе с тем на продовольственные и непродовольственные товары в июле еженедельные темпы роста цен замедляются по сравнению с июнем. За годовой период рост цен замедлился до 7,1%, что обусловлено более низкой индексацией тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора.

В отдельных сегментах потребительского рынка в первом полугодии значительно всего выросли цены на непродовольственные товары без бензина - прирост на 3,8%, что выше инфляции. Несмотря на снизившийся спрос и укрепление рубля с марта текущего года на цены на непродовольственные товары продолжает оказывать влияние предшествующее ослабление рубля в ноябре 2015 года - феврале 2016 года за счет роста издержек у производителей при высокой доле импорта. В том числе в июне рост цен сохранился на уровне мая - 0,4%, что не характерно для данного месяца (обычно на фоне низкого сезонного спроса рост цен замедляется). За годовой период цены на непродовольственные товары также растут опережающими темпами - в июне прирост на 8,5 процента.

На продовольственные товары с начала года по июнь цены выросли всего на 3,2%, что стало наименьшим ростом цен с 2008 года. В июне цены практически перестали расти - прирост на 0,1%, вследствие удешевления плодоовощной продукции и замедления роста цен на отдельные продовольственные товары без плодоовощной продукции при сезонном росте их предложения. За годовой период рост цен на продовольственные товары возобновился - прирост цен на 6,2% против 5,6% в мае.

На рыночные услуги рост цен примерно на уровне инфляции - 3,4% с начала года и 7,1% за годовой период. В июне рост цен усилился до 0,8%, что связано с подорожанием отдельных видов услуг, пользующихся повышенным спросом в период отпускного сезона (санаторно-оздоровительные услуги, услуги в сфере зарубежного туризма, услуги воздушного транспорта).



Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка



Рост цен производителей промышленной продукции (CDE) по итогам первого полугодия составил 6,4%. В июне после предшествующего замедления рост цен усилился до 2,7%, в основном за счет роста цен на нефтяные товары. В годовом выражении рост цен после минимальных значений в середине полугодия (в марте-апреле - по 0,8%) с мая стал ускоряться и в июне составил 5,1% г/г. С исключением цен на нефтяные товары в промышленности цены за первое полугодие выросли на 3,5%.

При этом ценовая динамика была рассчитана Минэкономразвития России более выраженной в I квартале на фоне ослабления рубля, во II квартале темпы роста цен замедлились. В годовом выражении рост цен усиливается с марта и к июню составил 11,3% г/г.

В секторе торгуемых на внешних рынках товаров цены за первое полугодие выросли на 5,7%, основной рост цен пришелся на второй квартал на фоне роста мировых цен на нефть и улучшения мировой конъюнктуры (возросшего внешнего спроса на продукцию черной металлургии).

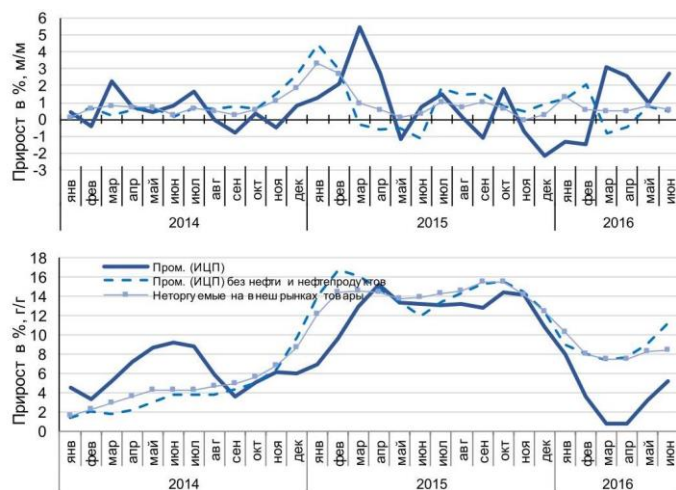
На неторгуемые на внешних рынках товары по итогам первого полугодия цены под давлением инфляции издержек увеличились на 4,9%, что в 1,5 раза превышает инфляцию, вместе с тем рост цен сдерживался слабым внутренним спросом и укреплением рубля, начавшимся с марта.

В производстве инвестиционных товаров цены за первое полугодие выросли на 4,8%. Несмотря на слабый инвестиционный спрос и укрепившийся рубль, с мая рост цен в данном секторе ускорился вследствие удорожания материальных ресурсов (черных металлов), а также сезонного роста цен на отдельные виды строительной продукции.

С марта в секторе потребительских товаров рост цен замедлялся вследствие ослабления давления инфляции издержек в импортозависимых производствах непродовольственных товаров и к июню достиг минимального значения с начала года (0,3% м/м). В результате за первое полугодие рост цен в секторе потребительских товаров был более умеренным (3,7%), однако он также превысил инфляцию.

Рост цен в производстве пищевых продуктов за первое полугодие (2,9%) отстает от инфляции вследствие усилившихся спросовых ограничений. Это фактор сказывается и на динамике цен сельскохозяйственной продукции. За первое полугодие цены снизились на свиней и птицу (на 6,1% и 4,1% соответственно) при перепроизводстве продукции, на крупный рогатый скот с начала года рост цен умеренный (2,0%).

На зерно в первом полугодии, несмотря на падение мировых цен и укрепление рубля с марта, снижение внутренних цен сельхозпроизводителей было незначительным - цены стабилизировались на высоком уровне вследствие возросшей эффективности и объемов экспорта.



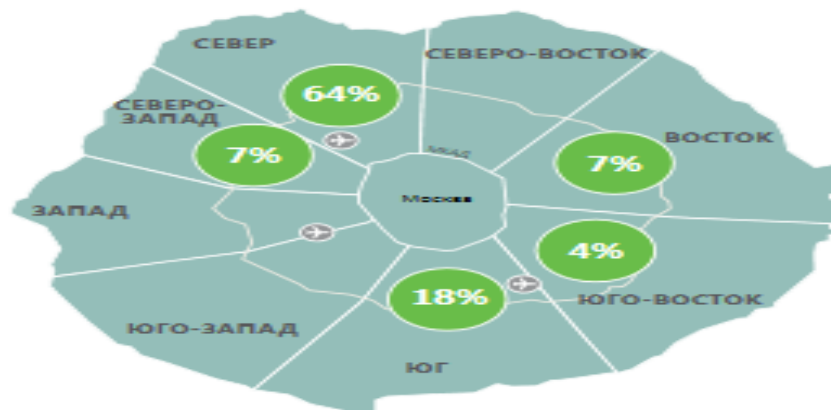
11.2. ОБЗОР РЫНКА СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ЗА III КВАРТАЛ 2016

В I полугодии 2016 г. в эксплуатацию было введено 245,9 тыс. кв.м. складских площадей, что на 60% меньше аналогичного показателя прошлого года. Совокупный объем качественных складских площадей по итогам I полугодия в московском регионе составил 12,2 млн. кв.м. Основной объем введенных в эксплуатацию площадей пришелся на северное и южное направления – 64% и 18% соответственно. Кроме того, на эти направления приходится наибольший объем свободных площадей, а также здесь ведется основное строительство новых складских комплексов.

Наибольшая доля в общем объеме введенных в эксплуатацию площадей пришла на объекты, которые были построены под конкретного клиента (79%). Объекты были реализованы преимущественно для крупнейших розничных сетей и имели среднюю площадь 32,5 тыс. кв.м.

Наряду с этим стоит отметить, что в количественном соотношении доля объектов built to suit составляет только 60%. с целью минимизации риска не заполняемости объекта, складские комплексы, которые строятся для спекулятивных целей, имеют небольшую площадь, в связи с чем их доля в общем объеме введенных в эксплуатацию площадей незначительна.

Распределение введенных в эксплуатацию в I полугодии 2016 г. складских площадей в Московском регионе в зависимости от направления



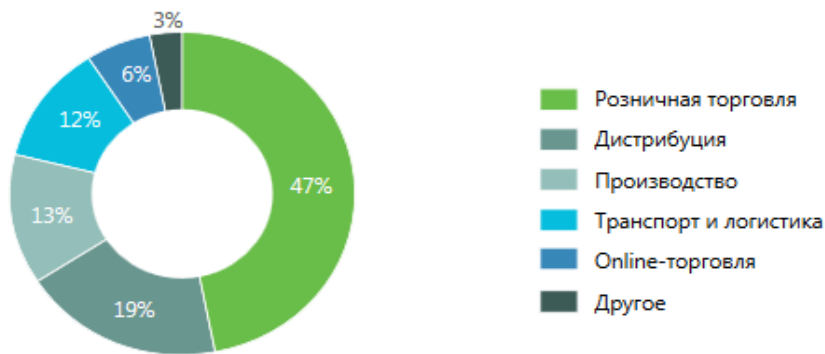
Источник: Knight Frank Research, 2016

Новые складские комплексы относятся преимущественно к классу А, на объекты класса В пришлось 7% от общего объема введенных в эксплуатацию площадей за рассматриваемый период.

При этом стоит отметить, что объекты, находящиеся в стадии строительства, а также заявленные проекты складских комплексов относятся к классу А. Это связано прежде всего с более высокой ликвидностью объектов класса А, в то время как стоимость строительства складов более высокого качества отличается несущественно. Уровень вакантных площадей во II квартале 2016 г. не претерпел существенных изменений и установился на отметке 8,6%, что в абсолютном выражении составляет около 1,1 млн кв.м. Несмотря на большой объем закрытых в течение последних трех месяцев сделок, снижения уровня вакантных площадей не происходит, ввиду того, что многие сделки совершаются компаниями в целях оптимизации текущего арендного контракта, а также в связи с переездом из одного комплекса в другой на более выгодных условиях, в том числе и со снижением объема занимаемых площадей.

По итогам I полугодия на российском рынке было куплено и арендовано 745,5 тыс. кв.м. качественных складских площадей. на долю московского региона пришлось 74% от совокупного объема сделок, что в абсолютном выражении составляет 549,3 тыс. кв.м. Данный показатель более чем в два раза превосходит аналогичный результат прошлого года и сопоставим с рекордным за всю историю рынка показателем I полугодия 2012 г. Столь большой объем сделок в I полугодии был обусловлен активностью со стороны операторов розничной торговли, которые используют текущую возможность и арендуют блоки большой площади.

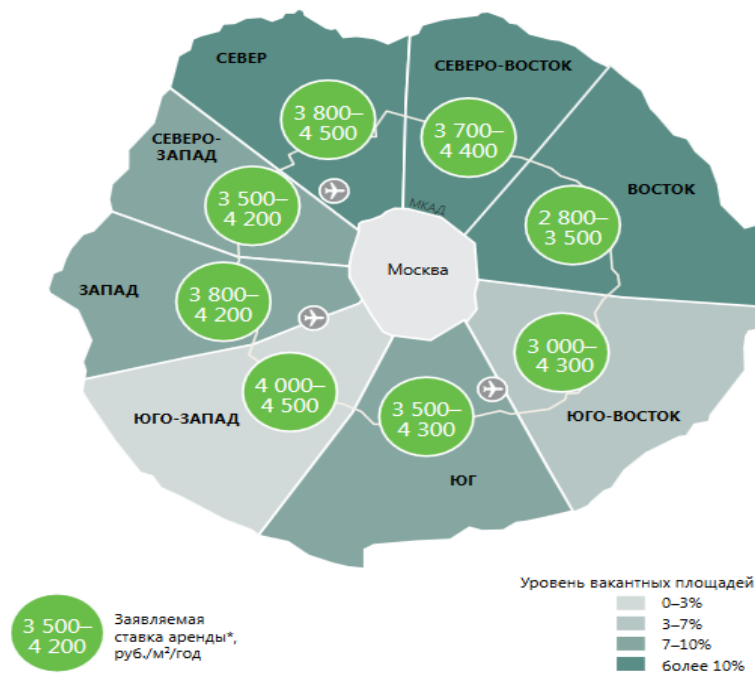
Распределение объема сделок в I полугодии 2016 г. в Московском регионе по профилю арендатора



Источник: Knight Frank Research, 2016

Средний размер сделки в I полугодии в Московском регионе составил 14,8 тыс. кв.м., что в 1,6 раза больше аналогичного показателя прошлого года и также является рекордным значением для I полугодия за всю историю рынка. Наибольший объем сделок по прежнему приходится на три направления: Юг (38%), север (32%) и Юго-восток (17%), что обусловлено развитой транспортной инфраструктурой на указанных направлениях, а также большим по сравнению с другими направлениями объемом предложения. Доля сделок по покупке складских объектов конечными пользователями продолжает оставаться на низком уровне: по итогам I полугодия показатель составил 2,5% в общем объеме сделок. Стоит отметить, что в аналогичном периоде прошлого года подобные сделки отсутствовали полностью. Текущий объем свободных площадей на рынке, выгодные коммерческие условия аренды в совокупности с высокой стоимостью заемного финансирования привели к уменьшению количества сделок по приобретению складских объектов.

Заявляемые ставки аренды и распределение свободных площадей класса А по направлениям Московского региона



* Triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей
 Источник: Knight Frank Research, 2016

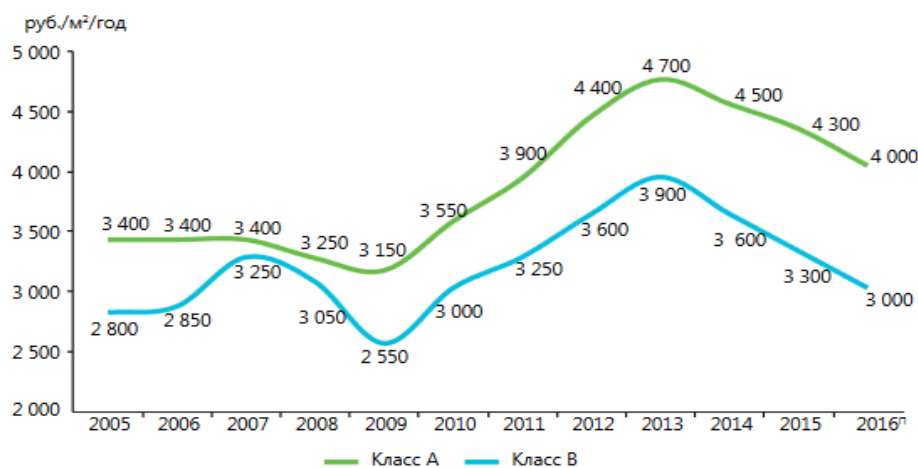
Средняя заявляемая ставка аренды на помещения класса А по итогам II квартала 2016 г. составила 4 000 руб./кв.м./год, на помещения класса В – 3 000 руб./кв.м./год.

За 12 месяцев снижение средних заявляемых ставок аренды составило 7%. Объем

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

вакантных площадей, который сохраняется на уровне 1 млн кв.м. начиная с 2015 г., оказывает огромное влияние на рынок складской недвижимости. На текущий момент приоритетным условием при подборе помещений для арендаторов является стоимость аренды, и лишь затем принимаются во внимание такие важные параметры, как качество здания и его месторасположение. Договоры аренды заключаются преимущественно на срок 3–5 лет по ставкам аренды, номинированным в российской валюте. Стоит отметить, что складской рынок продолжает оставаться единственным сегментом рынка коммерческой недвижимости, где все свободные площади предлагаются в аренду по рублевым ставкам.

Динамика средних заявляемых ставок аренды* на складские площади в Московском регионе в рублевом выражении



*Triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей
Источник: Knight Frank Research, 2016

Ключевые показатели рынка складской недвижимости Московского региона

Показатель	2012	2013	2014	2015	2016 ^п
Объем качественного предложения на конец IV квартала, тыс. м ²	8 841	9 603	11 240	11 957	12 557
Введено в эксплуатацию в I–IV кварталах, тыс. м ²	646	762	1 637	717	600
Объем сделок, тыс. м ²	1 215	1 280	911	1 231	900
Доля вакантных площадей, %	1,2%	2,1%	9,2%	9,4%	8,5%
Средняя заявляемая ставка аренды на складские комплексы класса А, руб./м ² /год	4 400*	4 700*	4 500	4 300	4 000

* Рублевые ставки аренды рассчитаны исходя из среднегодового курса доллара за рассматриваемый период

Источник: Knight Frank Research, 2016

Табл. 10. Предложения на рынке продаж производственно-складских зданий в г. Москва

	Назначение	Месторасположение	Площадь	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
1	Производственно-складское здание с земельным участком	Москва, город Москва, Свободы улица, 35 (СЗАО м. Сходненская)	939,1,00	47 000 000,00	50 048	http://www.cian.ru/sale/commercial/139831648/
2	Производственно-складское здание с земельным участком	Москва, район Алексеевский, 1-й Рижский пер., 2 (СВАО м. Алексеевская)	1 282,70	75 000 000,00	58 470	http://www.cian.ru/sale/commercial/147485347/

	Назначение	Месторасположение	Площадь	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
3	Производственное складское здание с земельным участком	Москва, район Бутырский, Складочная ул., 1С9 (САО м. Дмитровская)	515,00	51 500 000,00	100 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/150832159/
4	Производственное складское здание с земельным участком	Москва, район Хорошевский, 4-я Магистральная ул., 5С11 (СЗАО м. Полижаевская)	3 200,00	120 000 000,00	37 500	http://moskovskaya-oblast.doski.ru/krasnogorskiy-raion/nahabino/prodam-proizvodstvenno-skladskoi-kompleks-msg2431201.htm?mtp=0&plc=94
5	Производственное складское здание с земельным участком	Москва, м. Мякинино, Неманский проезд, 4к1 (СЗАО м. Мякинино)	690,00	36 000 000,00	52 174	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-nemanskiy-proezd-151240809/
6	Производственное складское здание с земельным участком	Москва, м. Нагорная, Электролитный проезд, 3Г ЮАО	2 878,2	97 000 000,00	33 702	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-elektrolitnyy-proezd-148000282/
7	Производственное складское здание с земельным участком	Москва, м. Автозаводская, 2-й Кожуховский проезд, 29 ЮАО	1400	135 000 000	96 453	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-2y-kozhuhovskiy-proezd-108030184/
8	Производственное складское здание с земельным участком	Москва, м. Кожуховская, 3-й Угрешский проезд, 8С4 ЮВАО	379	41300000	108 970	http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-moskva-3y-ugreshskiy-proezd-148952331/
Минимальное значение					33 702	
Максимальное значение					108 970	
Среднее значение					67 165	

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Площадь земельных ресурсов Москвы составляет 108 083,0 га. В количественном отношении административные округа Москвы располагают следующими земельными ресурсами.

Табл. 11. Земельные ресурсы Москвы

Округ	Площадь (га)
Центральный	6 617,55
Северо-Восточный	10 188,30
Восточный	15 483,55
Юго-Восточный	11 755,97
Южный	13 177,29
Юго-Западный	11 136,22
Западный	15 303,43
Северо-Западный	9 328,10
Северный	11 372,60
Зеленоградский	3 719,99
ИТОГО:	108 083,00

За последние годы на рынке резко возросла активность региональных застройщиков на рынке земли Московского региона. Причем кроме лидеров строительного рынка «Северной столицы» в поисках участков работают застройщики из Новосибирска, Екатеринбурга, Тюмени, Ижевска и Сочи.

Спрос на участки в Москве, помимо жилых застройщиков, прежде всего, формируют

девелоперы офисной и торговой недвижимости. В основном это компании, занимающиеся точечной застройкой под определенные виды деятельности, с разработанной концепцией и планом развития пятна застройки. Центр столицы, в первую очередь, подходит под так называемый редевелопмент и строительство бизнес - центров класса А.

Срок договора аренды на земельный участок, находящийся в собственности города Москвы, устанавливается по соглашению сторон в зависимости от фактического использования, требований и ограничений к использованию земельного участка, а также сроков освоения той территории, где расположен земельный участок.

В случае наличия на участке капитальных строений, в том числе объектов незавершенного строительства, аренда предоставляется на срок от 25 до 49 лет, по особо значимым для города объектам право аренды может быть предоставлено на срок до 99 лет. На практике же обычно предоставляется право аренды на период проектирования и строительства, а после окончания строительства автоматически происходит заключение долгосрочного договора аренды, который в стандартной практике составляет 49 лет.

Необходимо отметить, что во многих случаях невозможность приобрести землю в собственность является серьезным препятствием для осуществления планов компаний. В первую очередь это связано с тем, что для иностранных инвесторов отсутствие права собственности на земельный участок часто является причиной для отказа входить в проект или приобретать готовый инвестиционный объект.

Что касается оптового рынка земли, то он продолжает находиться в состоянии коррекции, активность инвесторов до сих пор не велика. При этом очевидно, что рынок оздоровился после затяжных глобальных экономических потрясений и стал активно повышать качество выставляемых на продажу земельных участков (наиболее полный пакет документов, дающий возможность в минимальные сроки провести сделку, самостоятельный сбор продавцом дополнительной разрешительной документации, разрешение вопросов с обременением и пр.). На такие качественные и максимально укомплектованные объекты потенциальный спрос постоянно растет, что приводит, соответственно, к увеличению реальных сделок.

Количество участков, удобных для застройки объектами недвижимости (особенно торгового назначения) снижается, и покупатели снова готовы рассматривать более широкий круг предложений. При этом вполне закономерным является то, что в первую очередь с рынка уходят земельные участки, подготовленные к продаже, с подведенными коммуникациями и осуществленным межеванием.

Основной спрос на земельные участки по-прежнему наблюдается со стороны компаний, обслуживающих автомобильный транспорт (под строительство автозаправочных станций), торговых операторов (заявки размером 0,5-5 га), девелоперов, реализующих объекты складской недвижимости, а также организующих полигоны ТБО компаний, которым требуются участки значительной площади (до 100 га).

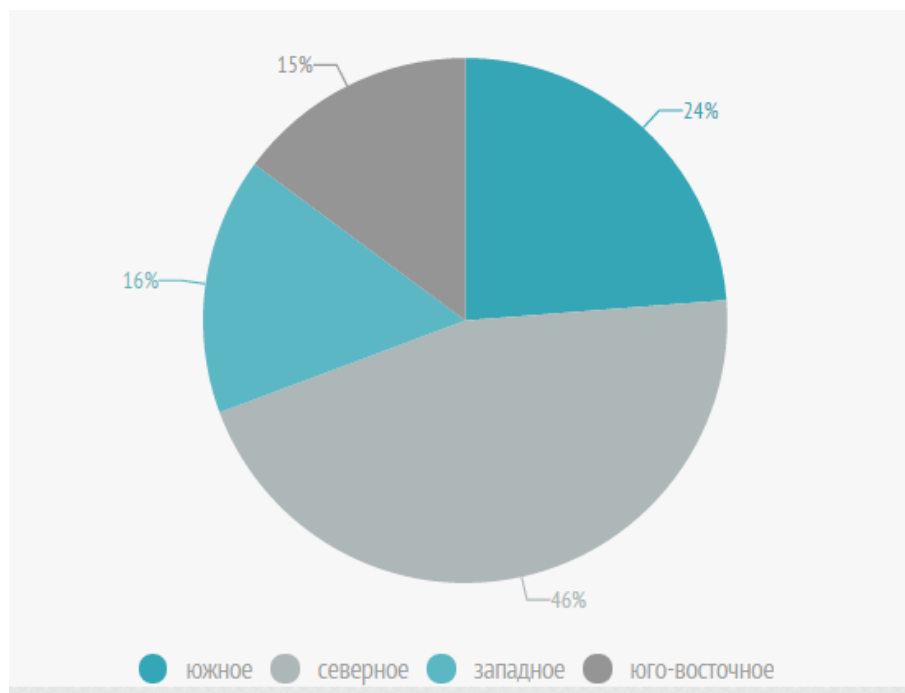
За последнее время география спроса и предложения на рынке земли Московской области изменилась незначительно. Некоторый баланс между спросом и предложением наблюдается только в южной и северной частях Подмосковья: здесь сейчас сосредоточен основной объем предложения и наблюдается высокий спрос. Наименьшая активность на рынке купли-продажи земельных участков по-прежнему наблюдается на востоке, где количество предложений весьма мало и спрос минимален ввиду сложной транспортной ситуации на восточных трассах. Однако для ряда покупателей (например, приобретающих землю для строительства АЗС) такое местоположение не менее интересно, чем любое другое.

Наибольший дисбаланс между спросом и предложением наблюдается на западном и северо-западном направлениях, где сохраняется высокий спрос, а предложение находится на низком уровне.

В 2016 году изменений на рынке земельных участков г. Москвы не было. Динамика отмечена только для отдельных сегментов. Несмотря на кризис, инвесторы продолжают рассматривать этот сегмент рынка как выгодное капиталовложение. Какая обстановка на рынке земли сегодня и сохранится ли существующая динамика на следующий год, вы узнаете из данной статьи.

На фоне общей стагнации, на рынке недвижимости, некоторый застой наметился и на рынке земли. Однако это проблема в основном девелоперов, застройщиков, а не конечных покупателей. Коммерческая земля не продается активно, даже с соблюдением законодательных норм по оформлению документов.

Наиболее перспективными районами для строительства коммерческих объектов можно считать северное и южное направление.



Если говорить о динамике, то в среднем рост стоимости земельных участков несколько выше уровня инфляции - около 10-15% в год, за исключением участков, расположенных в Москве и на новой присоединенной территории на юго-западе от города. Однако изменение стоимости в значительной степени зависит от индивидуальных качеств участков.

Табл. 12. Распределение участков, выставленных на продажу в Москве по местоположению

Функциональное назначение	Минимальная стоимость сотки, долл. США	Максимальная стоимость сотки, долл. США	Средняя стоимость сотки, долл. США
Бизнес-центры, деловые центры, торговые центра	31 543	378 480	107 269
Промышленное назначение	6 644	89 936	38 564
Логистика, автосервис, автомойка	10 714	102 389	40 224
Жилищное строительство, гостиницы	83 333	300 000	191 667
Объект образования	-	-	1 328
Паркинги	-	-	50 725

Из таблицы можно увидеть, что наиболее дорогими являются участки под жилую застройку и гостиницы. Затем идут участки под коммерческую застройку – торговую, офисную, развлекательную, многофункциональные комплексы.

Земельные аналитики отмечают существенную особенность: цена сотки промки в границах Новой Москвы не отличается от цены 100 м² промышленной земли, граничащих с ней районов. Самые дорогие земли пром. назначения находятся, традиционно, в радиусе 30 км. от Кольцевой дороги. Купить промку в восточном направлении от центра столицы можно за 1 тысячу и выше долларов за сотку. В западном направлении – за 40 тысяч долларов, в северном – 15 тысяч, а в южном направлении – 15-25 тысяч долларов за 100 м². Промышленные земли по Киевской и Калужской трассе стоят 20 тысяч долларов за сто м².

Цена сотки (в долларах) на пром. земли в удаленных от столицы районах:

- западные районы – 7-15 тысяч;
- южные районы – 6-10 тысяч;
- северные и северо-восточные районы – 9 тысяч.

Дальнее Подмосковье абсолютно не пользуется спросом, и цены здесь минимальны – 1-4 тысячи за 100 квадратных метра.

Все вышеперечисленное обуславливает высокий потенциал развития и освоения данных территорий. Участки находятся в зоне развитой инфраструктуры, примыкая или располагаясь в незначительной удаленности от коммуникаций, подъездных дорог и населенных пунктов. Эти факторы являются определяющими при выборе мест, подходящих для строительства складских объектов, производственных предприятий, административных зданий и сооружений.

Табл. 13. Предложения на рынке продаж земельных участков под коммерческое строительство в границах г. Москвы

	Назначение	Месторасположение	Площадь	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.	Источник информации
	Для строительства коммерческих объектов (в т.ч. для производственно складской застройки)	г. Москва, ул Рябиновая вл 28, Очаково-Матвеевское	29600	693000000	23 412	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-173072598
	под строительство административного здания	Москва, район Печатники, проезд Шоссейный, 18	8900,0	240000000	26 966	http://www.cian.ru/sale/surburban/149915170/
	Под строительство офисно-делового центра	Москва, Нахимовский проспект	5000,0	200 000 000	40 000	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-nahimovskiy-prospekt-151163162/
	под строительство административного здания	г. Москва, Ул. Юности, вл. 11 Б	5000,0	48000000	9600	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-ulica-yunosti-114120185/
	для размещения производственной базы	Москва, м. Чертановская, Москва, ул Дорожна, вл 6а	3800,0	26500000	6974	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot._promnaznacheniya_629760926
	под строительство офисно-складского здания	Москва, м. Академическая, ул. Большая Черемушкинская	2500,0	130000000	52 000	http://www.akrus.ru/prodazha/zemlya/zemlya-promnaznacheniya/19943.html
	под строительство офисно- делового центра	Москва, ул Введенского, 23Ас1	1000,0	55000000	55 00	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_359782018
	под проектирование, строительство и дальнейшую эксплуатацию автомоечного комплекса	Москва, Липецкая улица, 27	5700,0	30000000	5263	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-lipeckaya-ulica-149805363/
Минимальное значение					5 263	
Максимальное значение					55 000	
Среднее значение					27 402	

Вывод: диапазон цен земельных участков под коммерческую застройку (в т.ч. производственно-складскую) между ТТК и МКАД находится в диапазоне от 5 263,0 до 55 000,0 за 1 кв.м., среднее значение – 27 402 руб./кв.м. в зависимости от оснащённости коммуникациями, отдаленности от автомобильной автомагистрали, удобства подъезда.

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256, а также Стандартами РОО, процедура оценки рыночной стоимости проводится с использованием трех подходов:

- доходного подхода;
- затратного подхода;
- сравнительного подхода.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать указанные подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

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

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

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Процедура определения стоимости предполагает использование конкретного метода, входящего в состав того или иного подхода. Оценщики вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Метод оценки представляет совокупность и последовательность применения специфических приемов и инструментов, расчетов, аналитических выкладок, а также корректировок.

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

13. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

13.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

В общем случае, процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги²:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Минимуществом России³, изложены следующие методы оценки земельных участков:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения;
- метод выделения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

К сравнительному подходу относится метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения; к доходному подходу - метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или затрат на замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. Отнесение методов к тому или иному методологическому подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

При выполнении настоящей работы, Оценщики использовали метод сравнения продаж (в терминологии ФСО №7 - метод корректировок). Отсутствие достаточного количества аналогов не позволяет применить методы регрессионного анализа и методы качественного анализа.

Данный метод применяется для оценки земельных участков как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;

² п. 24 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014

³ «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 г.

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В рамках метода сравнения продаж произведены следующие действия:

- исследование земельного рынка г. Москва, сбор информации о сделках и предложениях по покупке или продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому;
- проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (цена за единицу площади);
- сравнение сопоставимых земельных участков с оцениваемым по элементам сравнения (категория земли, разрешенное использование, местоположение, масштаб) и внесение корректировок в цены сравниваемых объектов относительно оцениваемого по каждому элементу сравнения;
- сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение.

Выбор объектов-аналогов.

При поиске информации о сделках и предложениях к продаже Оценщиками были отобраны участки, расположенные в границах г. Москва (ЗАО, ЮАО и ЮВАО), которые по своим основным параметрам (категория земли, разрешенное использование) могут рассматриваться как сопоставимые объекты.

Оцениваемое здание расположено в границах земельного участка площадью 2 581,00 кв.м. Земельный участок принадлежит собственнику здания на праве собственности.

Оценщиками были подобраны 3 участка-аналога категории земель – земли населенных пунктов, для строительства коммерческих объектов, реализации подлежат права долгосрочной аренды земельных участков.

Все выбранные объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по условиям финансирования, условиям и времени продажи (предложения).

Краткая характеристика объектов-аналогов и расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж представлены в таблице ниже

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

Табл. 14. Описание объектов-аналогов

Параметр аналога	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес месторасположения	г Москва, ул 1-я Магистральная, влад 29А	г. Москва, ул Рябиновая вл 28, Очаково-Матвеевское	Москва, район Печатники, проезд Шоссейный, 18	Москва, Нахимовский проспект
Округ	СЗАО	ЗАО	ЮВАО	ЮАО
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	асфальтированный подъезд, доступ круглогодичный	асфальтированный подъезд, доступ круглогодичный	асфальтированный подъезд, доступ круглогодичный	асфальтированный подъезд, доступ круглогодичный
Площадь земельного участка, кв. м	2 581,00	29 600,00	8 900,00	5 000,00
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	для эксплуатации производственной базы	для строительства коммерческих объектов	под строительство административного здания	под строительство офисно-делового центра
Передаваемые права	право собственности	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды
Рельеф участка	Преимущественно ровный	Преимущественно ровный	Преимущественно ровный	Преимущественно ровный
Наличие улучшений на земельном участке	застроенный	свободный от застройки	свободный от застройки	свободный от застройки
Коммуникации	все коммуникации подведены к участку	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Наличие ж/д ветки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Дата предложения	ноя.16	ноя.16	ноя.16	ноя.16
Источник информации (Агентство, сайт, агент, телефон)		http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-173072598	http://www.cian.ru/sale/suburban/149915170/	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-nahimovskiy-prospekt-151163162/
		89652223284	+7 495 988-97-98 , +7 925 135-89-04	+7 (925) 595-64-97
Цена предложения объекта (для земельных участков на праве долгосрочной аренды НДС включен в стоимость), руб.		693 000 000,00	240 000 000,00	200 000 000,00
Цена предложения руб./кв.м.		23 412	26 966	40 000

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

Табл. 15. Определение рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м.	руб./кв. м		23 412	26 966	40 000
НДС		Без НДС	С НДС	С НДС	С НДС
Корректировка	%		-18%	-18%	-18%
Скорректированная цена	руб./кв.м		19 198	22 112	32 800
1. Качество передаваемых прав					
1.1. Обременение		обременения не учитываются	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		19 198	22 112	32 800
<u>1.2. Качество прав на земельный участок</u>		право собственности	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды
Корректировка	%		16%	16%	16%
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 270	25 650	38 048
<u>2. Условия финансирования</u>		типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные	типичные рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 270	25 650	38 048
<u>3. Особые условия</u>		особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы	особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 270	25 650	38 048
<u>4. Условия рынка</u>					
4.1. Изменение цен во времени		Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016	Ноябрь 2016
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 270	25 650	38 048
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено	уторгование предусмотрено
Корректировка	%		-30,0%	-30,0%	-30,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		15 589	17 955	26 634
<u>5. Категория земель</u>		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка			0%	0%	0%
Скорректированная цена			15 589	17 955	26 634
<u>6. Вид разрешенного использования</u>		для эксплуатации	для строительства	под строительство	под строительство офисно-

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

Элементы сравнения	Единицы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
		производственной базы	коммерческих объектов	административного здания	делового центра
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		15 589	17 955	26 634
<u>7. Местоположение</u>					
7.1. Местоположение		г Москва, ул 1-я Магистральная, влад 29А	г. Москва, ул Рябиновая вл 28, Очаково-Матвеевское	Москва, район Печатники, проезд Шоссейный, 18	Москва, Нахимовский проспект
Округ		СЗАО	ЗАО	ЮВАО	ЮАО
Корректировка	%		22%	11,00%	6%
Скорректированная цена	руб./кв.м		19 018	19 930	28 232
7.3. Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту		асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд	асфальтированный подъезд
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		19 018	19 930	28 232
<u>8. Физические характеристики</u>					
8.1. Площадь земельного участка	кв. м	2 581,00	29 600,00	8 900,00	5 000,00
Корректировка			20,00%	8,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 822	21 525	28 232
8.2. Состояние участка		условно свободный	свободный от застройки	свободный от застройки	свободный от застройки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 822	21 525	28 232
<u>9. Дополнительные характеристики</u>					
9.1. Ограничения, обременения		не учитывалось	без обременений	без обременений	без обременений
Корректировка,	руб.		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 822	21 525	28 232
9.2. Доступные инженерные коммуникации		коммуникации подведены к участку	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Корректировка,	руб.		0,00%	0,00%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		22 822	21 525	28 232
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода	руб./кв. м.	24 193,00			
Рыночная стоимость земельного участка на основе сравнительного подхода	руб.	62 442 133,00			

Источник: расчеты Оценщиков

Расчет стоимости Объекта оценки с применением метода корректировок

Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому объекту на дату оценки, выполнялись корректировки цен предложений объектов-аналогов по каждому из ценообразующих факторов (каждой позиции элементов сравнения), характерному для рынка земельных участков.

Корректировки объектов проводились по следующим показателям, приближающим выбранные объекты-аналоги к оцениваемому объекту:

- поправка на торг;
- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка (дата предложения);
- местоположение и окружение;
- физические характеристики, в том числе:
- категория земель;
- разрешенное использование;
- площадь (масштаб);
- транспортная доступность;
- наличие инженерных коммуникаций.

В качестве окончательного решения о величине рыночной стоимости, определенной с применением сравнительного подхода, принималось взвешенное значение.

Обоснование вносимых поправок. Комментарии к таблице 15.

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки производятся от объекта-аналога к Объекту оценки, корректируются цены аналогов, то есть в процессе корректировки определяется, сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и Объект оценки.

Экономические характеристики Объекты-аналоги продаются на праве долгосрочной аренды (информация получена из беседы с продавцами объектов-аналогов). Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС. При продаже земельного участка, находящегося в аренде в соответствии с п. 3 ст. 161 НК РФ, арендаторы являются плательщиками НДС.

Для всех объектов-аналогов необходимо ввести понижающую корректировку, учитывающую налог на добавленную стоимость, в размере -18%.

Объем передаваемых прав. Оценке подлежит право собственности земельного участка.

Подобранные объекты-аналоги продаются на праве долгосрочной аренды (информация получена из беседы с продавцами объектов-аналогов). Необходимо ввести корректировку для всех объектов-аналогов. В Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРК №16 приведена информация, о соотношении цен земельных участков, продаваемых на праве собственности и праве долгосрочной аренды. Для земельных участков на окраине Москвы среднее значение составит $0,8625 \left(\frac{0,909+0816}{2} \right)$, в обратном соотношении $1/0,8625=1,1627$ или округленно +16%.

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А



№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11, ноябрь 2012 г., ПА/ПС	СРД-12, май 2013 г., ПА/ПС	СРД-13, ноябрь 2013 г., ПА/ПС	СРД-14, май 2014 г., ПА/ПС	СРД-15, ноябрь 2014 г., ПА/ПС	СРД-16, май 2015 г., ПА/ПС	СРД-17, ноябрь 2015 г., ПА/ПС	март 2016 г., ПА/ПС
	Октябрь	Производственное			0,908					
	Серебряна	Офисное			0,708					
11	Краснодар									
	Центр	Офисное		0,732						
	Центр	Торгово-сервисное					0,808			0,806
	Серебряна	Торговое	0,583			0,608		0,712	0,792	
	Серебряна	Офисное			0,726		0,790	0,701	0,809	
	Серебряна	Производственное		0,876						
	Октябрь	Торговое			0,593					
	Октябрь	Производственное	0,896			0,906	0,942	0,895	0,909	0,968
12	Курск									
	Серебряна	Офисное			0,752					
13	Москва									
	Серебряна	Торговое					0,588	0,676	0,534	
	Серебряна	Офисное	0,612	0,682	0,816	0,648		0,692	0,816	
	Серебряна	Сервисное				0,608	0,800		0,708	
	Октябрь	Производственное	0,882	0,894	0,940	0,908	0,956	0,924	0,932	0,909
	Октябрь	Торговое	0,408						0,560	0,816
	Октябрь	Офисное					0,714			
	Октябрь	Офисно-складское					0,856			
	Октябрь	Сервисное			0,712					
14	Московская область									
	4-10 км. от МКАД	Торговое			0,762					
	6-9 км. от МКАД	Складское	0,734					0,867		0,845
	6-12 км. от МКАД	Торговое					0,758			
	8-12 км. от МКАД	Офисное					0,856		0,902	
	10-15 км. от МКАД	Офисное			0,808					
	12-16 км. от МКАД	Складское				0,814				
	12-20 км. от МКАД	Торговое	0,582	0,642				0,708	0,812	
	22-28 км. от МКАД	Торговое				0,632				
	20-30 км. от МКАД	Производственное				0,926		0,960		
	30-42 км. от МКАД	Производственное		0,965			0,998		0,965	
	40-60 км. от МКАД	Производственное	0,931							
	50-70 км. от МКАД	Производственное			0,968					
15	Новосибирск									
	Серебряна	Торговое		0,214						
16	Рязань									
	Октябрь	Производственное	0,971							
17	Самара									
	Серебряна	Торговое				0,562				
	Серебряна	Торгово-сервисное						0,672		
	Октябрь	Производственное						0,877		
18	Санкт-Петербург									
	Центр	Торговое						0,532		0,608
	Октябрь	Торговое					0,821			
	Октябрь	Торгово-сервисное						0,695	0,860	

Условия финансирования. Данная корректировка предполагает учет специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и Объекту оценки, присущи типичные условия финансирования. Корректировка равна нулю.

Условия продажи по всем объектам-аналогам являются рыночными, следовательно, корректировка равна нулю.

Условия рынка (время продажи). Поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты-аналоги ноябрь 2016 с датой оценки (24 ноября 2016). Корректировка не требуется.

Условия предложения. Поправка на торг сделана с учетом того, что реальная цена предложения отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя), особенно в условиях существующего кризиса.

Оценщиком проведен анализ рынка земельных участков под коммерческое строительство, проведена беседа с агентствами недвижимости, которые занимаются продажей коммерческой недвижимости. Проанализировав рынок продажи коммерческой недвижимости в г. Москве и Московской области можно сказать, что предложения находятся на уровне максимума, при минимальном уровне спроса. Это связано с нестабильной экономической ситуацией в стране, снижением уровня доходов населения, повышением банковских кредитных ставок. Застройщиками приостанавливаются планируемые проекты, так как снижающаяся цена квадратного метра готовой недвижимости. Увеличилось число строительных компаний банкротов, многие международные компании ушли с российского рынка.

Из беседы с представителями АН «Бест Недвижимость» тел: +7 (495) 7770032 Светлана, АН «Планета Недвижимости» тел: +7 (968) 6642846 Елена, АН «ИНКОМ-недвижимость» тел: +7 (910) 4251656 Виктор в устной форме получена информация, что практически во всех сегментах коммерческой недвижимости во втором полугодии 2016 года происходит превышение предложения над спросом. В результате переговоров было выявлено, что скидка на торг для

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

земельных участков под коммерческое строительство, в т.ч. под производственно-складские здания может находиться в диапазоне от 10% до 30%, а в ряде случаев и более.

Ниже приведена информация о значении скидки на торг, представленной в Сборнике рыночных корректировок СРК 2016, Справочнике оценщика недвижимости 2016 том 3, данные сайта в сети интернет «Оценщики и эксперты».

Табл. 16. Расчет корректировки на торг

Наименование информации	источника	Минимальное значение корректировки, %	Среднее значение корректировки, %	Максимальное значение корректировки, %
Справочник недвижимости - 2016 Том 3 "Земельные участки"	оценщика	12,20%	18,60%	25,10%
СРК 2016		13,00%	14,00%	15,00%
Сайт в сети интернет "Оценщики и эксперты"		10,00%	12,42%	15,00%
Мнение специалистов риэлторов, сайт в сети интернет http://berkshire-ag.com/articles.html?id=40		10,00%	22,50%	30,00%
Значения		10,00%	17,00%	30,00%

Оценщиком принято максимальное значение скидки на торг в размере 30%, учитывая текущую ситуацию на рынке, площадь и месторасположение объектов.

Корректировка на категорию земли. Все подобранные объекты-аналоги, как и Объект оценки, относятся к земельным участкам категории – земли населенных пунктов, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на разрешенное использование. Все подобранные объекты-аналоги предназначены для строительства коммерческих объектов (производственных, административно-деловых зданий), способных приносить прибыль. Объект оценки используется для эксплуатации производственно-складского здания. Таким образом, учитывая сопоставимость по данному параметру объектов-аналогов и объекта оценки, корректировка не вводилась.

Местоположение и окружение. Важным фактором в формировании стоимости объектов недвижимого имущества является местоположение и окружение земельного участка. Объект оценки расположен в Северо-западном административном округе г. Москвы. Аналоги расположены в ЗАО, ЮАО и ЮВАО.

Корректировка вводилась, учитывая не сопоставимое месторасположение по округам и отдаленности от центра Москвы.

Так как на дату оценки не достаточно информации о формировании цены земельных участков в зависимости от округа расположения, для расчета корректировки оценщиком взяты цены на арендные ставки производственно-складских объектов по округам, в которых расположены объект оценки и объекты-аналоги и определен коэффициент зависимости⁴. Оценщик исходил из допущения, что аналогичная зависимость сохранится для объектов оценки и объектов-аналогов и при продаже земельных участков под коммерческое строительство (в т.ч. производственно-складское).

Табл. 17. Определение средней цены предложения СЗАО г. Москвы, наиболее приближенные к месторасположению объекта оценки

Наименование объекта	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб/кв.м. в месяц	Источник информации
Складское помещение, отапливаемое, хорошее состояние.	Москва, м. Полежаевская, 4-я Магистральная улица, 5 стр. 5	512,0	617,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_512_m_7

⁴ http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/monitoring_kommercheskaya_may_2015.pdf

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

Наименование объекта	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб/кв.м. в месяц	Источник информации
				68245008
Складское помещение, отапливаемое, хорошее состояние.	Москва, м. Полежаевская, м. Полежаевская	658,7	523,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_658.7_m_817903812
Складское помещение, отапливаемое, хорошее состояние.	Москва, м. Полежаевская, м. Полежаевская	295,0	541,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_295_m_853003739
Среднее значение арендной ставки руб/кв.м.			560,0	

Табл. 18. Определение средней цены предложения ЗАО г. Москвы, наиболее приближенные к месторасположению объекта аналога №1

Наименование объекта	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб/кв.м. в месяц	Источник информации
Складское помещение, отапливаемое, хорошее состояние.	Москва, район Очаково-Матвеевское, Рябиновая ул., 28са	1400,0	500,0	http://www.cian.ru/rent/commercial/151207010/
Складское помещение, отапливаемое, хорошее состояние.	Москва, район Очаково-Матвеевское, Рябиновая ул., 53С3	189	450,0	http://www.cian.ru/rent/commercial/151458718/
Складское помещение, отапливаемое, хорошее состояние.	Москва, район Очаково-Матвеевское, Рябиновая ул., 28АС2	650,0	430,0	http://www.cian.ru/rent/commercial/149650540/
Среднее значение арендной ставки руб/кв.м.			460,0	

Табл. 19. Определение средней цены предложения ЮВА О г. Москвы, наиболее приближенные к месторасположению объекта аналога №2

Наименование объекта	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб/кв.м. в месяц	Источник информации
Складское помещение, отапливаемое, хорошее состояние.	Москва, район Печатники, проезд Батюнинский, 8с1	730,0	464,0	http://www.cian.ru/rent/commercial/151102827/
Складское помещение, отапливаемое, хорошее состояние.	Москва, район Печатники, проезд Батюнинский, 6с2	459	550,0	http://www.cian.ru/rent/commercial/151018292/
Складское помещение, отапливаемое, хорошее состояние.	Москва, район Печатники, Остаповский проезд, 9	796,0	500,0	http://www.cian.ru/rent/commercial/150894289/
Среднее значение арендной ставки руб/кв.м.			505,0	

Табл. 20. Определение средней цены предложения ЮАО г. Москвы, наиболее приближенные к месторасположению объекта аналога №3

Наименование объекта	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб/кв.м. в месяц	Источник информации
Складское помещение, отапливаемое, хорошее состояние.	Москва, район Нагорный, Варшавское ш., 28БС1	2300,0	542,0	http://www.cian.ru/rent/commercial/148599964/
Складское помещение, отапливаемое, хорошее состояние.	Москва, район Нагорный, Нагорный проезд, 7С1	120,0	550,0	http://www.cian.ru/rent/commercial/7865884/
Складское помещение, отапливаемое, хорошее состояние.	Москва, район Нагорный, Электролитный проезд, 3	500,0	500,0	http://www.cian.ru/rent/commercial/151049204/
Среднее значение арендной ставки руб/кв.м.			531,0	

Табл. 21. Расчет корректировки на месторасположение

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	г. Москва, СЗАО	г. Москва, ЗАО	г. Москва, ЮВАО	г. Москва, ЮАО
Среднее значение арендной ставки, руб.кв.м.	560,0	460,0	505,0	531,0
Коэффициент зависимости		$560,0/460,0=1,22$	$560,0/505,0=1,11$	$560,0/531,0=1,06$
Корректировка, %		+22%	+11%	+6%

Площадь (масштаб).

Площадь земельного участка оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого участка, тем он, как правило, стоит дешевле по сравнению с аналогичным по назначению, но меньшей площади.

В Справочнике оценщика недвижимости 2016 Том 3 «Земельные участки» раздел 6 табл.53 приведены коэффициенты зависимости цены участка от масштабного фактора.

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

Матрицы коэффициентов
Таблица 52

Площадь, га		Земельные участки под индустриальную застройку аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 53

Площадь, га		Земельные участки под офисно-торговую застройку аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Таблица 54

Площадь, га		Земельные участки сельскохозяйственного назначения аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

Таблица 55

Площадь, га		Земельные участки под МЖС аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,06	1,18	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15
	1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,87	0,96	1,00

Таблица 56

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 57

Площадь, га		Земельные участки под объекты рекреации аналог			
		<1	1-3	3-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,18	1,23
	1-3	0,94	1,00	1,11	1,15
	3-10	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥10	0,81	0,87	0,96	1,00

Таблица 58

Площадь, га		Земельные участки под объекты придорожного сервиса аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

176

177

Учитывая приведенные коэффициенты зависимости вводится корректировка для объектов-аналогов: №1-«+20%», №2-«+8%», №3-«0%».

Транспортная доступность.

Корректировка не требуется, так как объекты-аналоги обладают сопоставимой транспортной доступностью с Объектом оценки. Подъездные дороги имеют твердое (асфальтовое) покрытие.

Корректировка на наличие коммуникаций.

Наличие или отсутствие коммуникаций существенно влияет на стоимость земельных участков. Увеличение стоимости в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

Транспортные подъездные пути – 5-15%

Электроэнергия – 10-20%

Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.

Источник: <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm>

К оцениваемому земельному участку из коммуникаций подведены сети электроснабжения, водоснабжения и канализации, имеются организованные подъездные пути. У объектов-аналогов коммуникации проходят по границе. Оценщик рассчитывал рыночную стоимость земельного участка, исходя из того, что коммуникации только подведены к участку. Оснащенность коммуникациями объекта оценки будет учтено в стоимости непосредственно самого здания.

13.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В рамках затратного подхода величина затрат, необходимых на замещение / воспроизводство может быть определена следующими методами:

- методом сравнительной единицы;
- методом поэлементного расчета (разбивки на компоненты);
- количественным методом (методом сметного расчета).

При расчете затрат на замещение в настоящих расчетах был применен метод сравнительной

единицы.

Информационной базой для расчета стоимости строительства в рамках указанного метода расчета служат сборники и справочники КО-ИНВЕСТ (в данном случае сборник «Складские здания» от 2009 г.).

Последовательность определения стоимости в общем случае включает:

1. Выбор объекта-аналога из базы нормативных данных (справочники КО-ИНВЕСТ).
2. Корректировку показателя единичной стоимости объекта-аналога с учетом отличий от оцениваемого здания. Корректировка показателей единичной стоимости производится в соответствии с указаниями и разъяснениями по применению, изложенными в выбранной базе нормативных данных.

3. Определение стоимости оцениваемого здания в базисном уровне цен используемой нормативной базы. Определение стоимости оцениваемого здания в базисном уровне цен производится путем умножения строительного объема или площади оцениваемого здания на скорректированный показатель единичной стоимости.

4. Пересчет стоимости из базисного уровня цен используемой нормативной базы в цены на дату оценки с применением индексов цен.

В справочных показателях стоимости учтены следующие основные затраты:

– прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);

– накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих - строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);

– прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;

– средняя величина затрат для условий точечной застройки объектов;

– Для расчета величины затрат на замещение оцениваемого здания подбирается объект-аналог, т.е. здание (сооружение), наиболее схожее по основным характеристикам с оцениваемым зданием. При этом к основным характеристикам относят:

– функциональное назначение;

– объемно-планировочные показатели (объем, общая площадь, преобладающая высота этажа, наличие, тип и характеристики специального оборудования);

– преобладающие материалы;

– типы установленных инженерных систем;

– класс конструктивной системы здания.

– Корректировка величины затрат на замещение при отличии объекта-аналога от оцениваемого здания производится по следующим факторам:

– объемно-планировочные и конструктивные параметры;

– регионально-экономические, природно-климатические и местные условия осуществления строительства.

Основная формула расчета затрат на замещение оцениваемого здания выглядит следующим образом:

$$C_{зз,у} = C_{баз} * V(S) * K_n * K_o * K_{np},$$

где: $C_{зз,у}$ – затраты на замещение оцениваемого здания;

$C_{баз}$ – стоимость единицы измерения объекта-аналога по Справочнику в базовых ценах;

$V(S)$ – количество единиц измерения оцениваемого здания (объем, площадь, длина и пр.);

K_n – поправочный коэффициент, учитывающий отличия оцениваемого здания от объекта-аналога по Справочнику;

K_o – индекс пересчета стоимости оцениваемого здания из цен на дату выхода справочника в уровень цен на дату оценки;

K_{np} – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

Далее вносились поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания.

Расчет индексов пересчета производится по формуле, приведенной ниже, полученные результаты сведены в расчетной

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:

г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

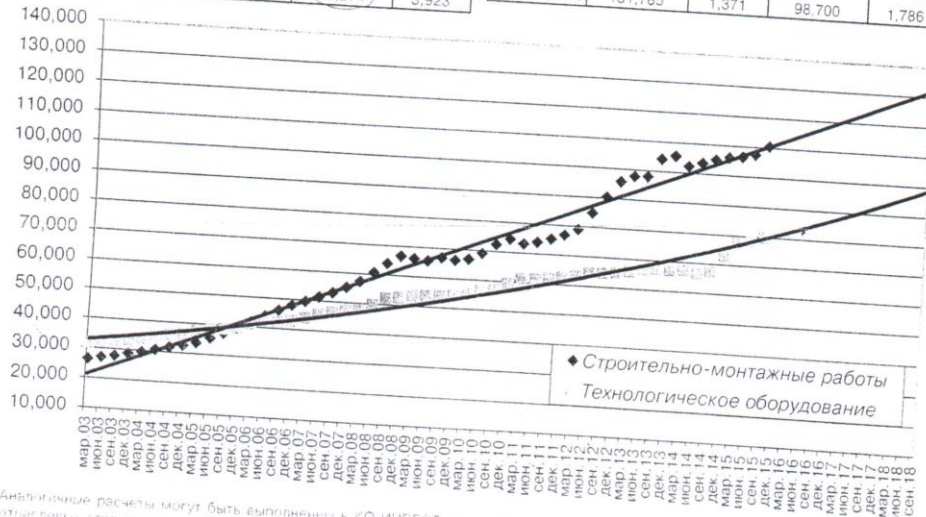
$$K_o = K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$$

Табл. 22. Расчет индекса пересчета цены аналога на дату оценки

Показатель	Расчет коэффициента	Источник информации
Для справочника «Складские здания», 2009г		
К ₃ - корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений для города Москвы на дату оценки по сравнению с 01.01.2009	1,766 (117,524/66,546)	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» № 93, – Москва, КО-ИНВЕСТ, октябрь 2015
К₂ - индекс пересчета с базовых цен выхода Справочника оценщика «Складские здания» на дату оценки	1,766	Расчеты Оценщиков

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2015-2018 гг. (с учетом НДС)

Строительно-монтажные работы	месяц, год	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС		Прирост цен, % в квартал	
		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
	Март 03	26,192	4,338	31,511	2,362
	Июнь 03	26,994	3,062	32,047	1,701
	Сентябрь 03	27,726	2,712	32,797	2,340
	Декабрь 03	28,685	3,459	33,148	1,070
	Март 04	29,495	2,824	34,000	2,570
	Июнь 04	30,489	3,370	35,071	3,150
	Сентябрь 04	31,664	3,854	35,706	1,811
	Декабрь 04	32,537	2,757	36,320	1,720
	Март 05	33,613	3,308	37,508	3,270
	Июнь 05	35,459	5,490	38,411	2,408
	Сентябрь 05	37,279	5,133	38,786	0,977
	Декабрь 05	39,335	5,515	39,298	1,320
	Март 06	41,503	5,512	41,045	4,446
	Июнь 06	43,791	5,513	42,297	3,050
	Сентябрь 06	46,062	5,186	41,987	-0,734
	Декабрь 06	48,024	4,259	42,782	1,896
	Март 07	49,577	3,234	44,115	3,113
	Июнь 07	51,231	3,336	45,461	3,051
	Сентябрь 07	52,950	3,355	46,381	2,023
	Декабрь 07	54,966	3,845	47,191	1,746
	Март 08	57,243	4,105	47,872	1,444
	Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027
	Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,666
	Декабрь 08	65,546	4,186	52,520	0,760
	Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906
	Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458
	Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419
	Декабрь 09	65,163	-0,975	54,290	0,554
	Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239
	Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569
	Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173
	Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923
	Март 11	73,088	-1,636	61,272	3,371
	Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213
	Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733
	Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923
	Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174
	Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011
	Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359
	Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340
	Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289
	Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275
	Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790
	Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260
	Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425
	Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310
	Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432
	Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350
	Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
	Июнь 15	107,369	0,893	78,427	0,938
	Сентябрь 15	110,394	2,817	79,820	1,776
	Декабрь 15	112,176	1,615	81,238	1,776
	Март 16	113,959	1,589	82,689	1,786
	Июнь 16	115,741	1,564	84,165	1,786
	Сентябрь 16	117,524	1,540	85,668	1,786
	Декабрь 16	119,307	1,517	87,198	1,786
	Март 17	121,089	1,494	88,755	1,786
	Июнь 17	122,872	1,472	90,340	1,786
	Сентябрь 17	124,654	1,451	91,954	1,786
	Декабрь 17	126,437	1,430	93,596	1,786
	Март 18	128,220	1,410	95,267	1,786
	Июнь 18	130,002	1,390	96,968	1,786
	Сентябрь 18	131,785	1,371	98,700	1,786



Аналитические расчеты могут быть выполнены в КО-ИНВЕСТ для объектов отечественного производства и промышленности отраслей строительства объектов и вводом организационной дирекции объектов (включая зарубежные филиалы) см. в разделе 11

КО-ИНВЕСТ 2015

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя в затратном подходе следует определять как часть рыночной стоимости здания, представляющую собой вознаграждение *предпринимателя (инвестора)* за риск использования собственного капитала (инвестиций) для создания объекта недвижимости. В общем случае прибыль предпринимателя следует определить как процент на капитал, используемый предпринимателем для получения прибыли»⁵.

ПП – прибыль предпринимателя (с учетом сложившейся ситуации на рынке недвижимости для целей настоящей оценки величина прибыли предпринимателя была принята на основе данных представленных в «Справочнике оценщика недвижимости»⁶. Оценщиком взяты значения на неактивном рынке, учитывая что объект является низко ликвидным, объект строился не в целях дальнейшей реализации, а для собственных нужд. По данным справочника среднее значение прибыли предпринимателя на не активном рынке для универсальных производственно-складских объектов составляет 12 %.

7.4.2. Неактивный рынок
Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 17

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	14%	13%	15%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	13%	12%	14%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	10%	12%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14%	13%	15%

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Таблица 18

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	8%	17%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	14%	9%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	13%	9%	18%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	7%	16%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14%	8%	19%

⁵ Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. - СПб.: Питер, 2001

⁶ «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 1, часть 2». Лейфер Л.А., 2016г., стр. 74

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

Табл. 23. Расчет затрат на замещение оцениваемых зданий с учетом прибыли предпринимателя и НДС

№№	Наименование	Площадь общая, кв.м.	Площадь застройки, кв.м.	Объем, куб.м.	Источник информации	Стоимость единицы измерения, руб.	Коэффициент перехода к текущим ценам	Прибыль предпри мателя,%	НДС, %	Затраты на замещение объекта оценки, руб.
1	Нежилое здание	1 657,90	1 565,30	15 653,00	Сборник Ко-Инвест 2009 "Складские здания" С3.11.041	2148	1,766	12,0%	18%	78 473 000

Источник: расчеты Оценщиков

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

ПРОМЫШЛЕННОСТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ, ДЕТАЛЕЙ И КОНСТРУКЦИЙ

ПРОМЫШЛЕННЫЕ
ПОДЪЕМНИКИ

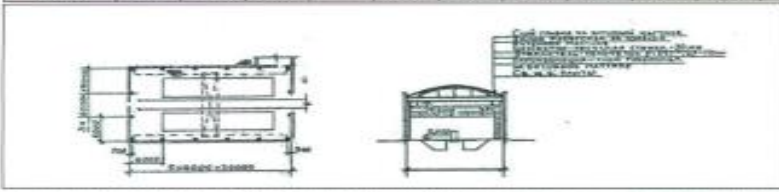
© КО-ИНВЕСТ 2009

124 КО-ИНВЕСТ/ПРОМЫШЛЕННЫЕ
ПОДЪЕМНИКИ

ДЕТАЛИ И КОНСТРУКЦИИ

НАЗНАЧЕНИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ	ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ					
	ОБЪЕМ ТЫС. КУБ.М	ОБЩАЯ ПЛО- ЩАДЬ ТЫС. КВ.М	ОСОБЕННОСТИ КОНСТРУКТИВНОГО РЕШЕНИЯ	КЛАСС КОНСТ- РУКТИВ- НОЙ СИСТЕМЫ	КЛАСС КАЧЕ- СТВА	ЕДИНИЦА ИЗМЕ- РЕНИЯ
СЗ.11.037 СКЛАД АГРЕГАТОВ И МАТЕРИАЛОВ РЕМОНТНО-МЕХАНИЧЕСКОГО ЗАВОДА Этажность: преобладающей части здания - 1 Средняя высота здания (этажа), м - 9 Длина, м - 54 Ширина, м - 18 Преобладающий пролет, м - 18 Грузоподъемность crane, т - 5	7,26	0,07	Каркас - сборный железобетонный. Стены - асбестоцементные листы. Полы - надувные стяжки, кв.м. - 1350 Покровы - сборные железобетонные. Кровля - рулонная.	КС-4	3	1м3
СЗ.11.038 СКЛАД БАЗЫ УПРАВЛЕНИЯ ТРЕСТА НЕОСТАЛПУВАЕМЫЙ* Этажность: преобладающей части здания - 1 Средняя высота здания (этажа), м - 4,97 Длина, м - 48 Ширина, м - 24 Преобладающий пролет, м - 24 Грузоподъемность crane, т - 2 Объем склада, тыс куб м - 0,25	8,20	1,67	Каркас - сборный. Стены - асбестоцементные листы. Полы - надувные стяжки, кв.м. - 580 Полы изнутри стен и перегородки, кв.м. - 250 Покровы - металлические. Покровы - асбестоцементные. Кровля - рулонная. Проемы - площади окон, двоярное остекление, кв.м - 120	КС-4	3	1м3
СЗ.11.039 СКЛАД ГОТОВОЙ ПРОДУКЦИИ С/О СКЛАДОМ МЕТАЛЛА * Одноэтажное здание с сеткой крыши 12 x 18 м; однопролетный, высотой 12,6 м. цена - 30 т	9,85	2,59	Фундаменты - монолитные железобетонные. Каркас - сборный железобетонный. Стены - из асбестоцементных листов. Кровля - из асбестоцементных листов. Полы - бетонные.	КС-6	3	1м3
СЗ.11.040 СКЛАД ЗАПЧАСТЕЙ И МАТЕРИАЛОВ БАЗЫ СЕЛСТРОЙИНДУСТРИИ* Одноэтажное здание, высота 9,0 м до низа ферм	67,34	5,48	Фундаменты - монолитные железобетонные. Каркас - легкий металлический. Стены - из металлопрофиля, утепленные панелями. Кровля - рулонная 4 м склонная. Полы - изоспаном, цементные. Отделка - окраска и штукатурка. Покровы - из профлиста. Прочие - Двери и ворота - металлические. Лестки - деревянные.	КС-6	3	1м3
СЗ.11.041 СКЛАД ЗАПЧАСТЕЙ Одноэтажное здание, высота 9,0 м до низа ферм, цена - 1 т	33,67	2,70	Фундаменты - монолитные железобетонные и сборные железобетонные. Каркас - металлический легкий. Стены - из утепленных металлопрофиль панелей. Покровы - профлисты из поликарбоната с утеплением. Кровля - рулонная. Полы - бетонные, асфальтобетонные, цементные.	КС-6	3	1м3
СЗ.11.042 СКЛАД ИЗВЕСТИ ГОРНО-ОБГАТИ- ТЕЛЬНОГО КОМБИНАТА * Этажность: преобладающей части здания - 1 Средняя высота здания (этажа), м - 10 Длина, м - 30 Ширина, м - 18 Преобладающий пролет, м - 18 Грузоподъемность crane, т - 5	7,24	0,54	Каркас - сборный железобетонный. Стены - кирпичные. Полы - надувные стяжки, кв.м. - 1309 Покровы - сборные железобетонные. Кровля - рулонная, утепленная - пенобетон. Проемы - площади окон, кв.м - 89	КС-1	3	1м3

	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
СЗ.11.040	1 711 100,00%	200,71 12,96%	469,04 28,97%	321,66 13,96%	-	305,27 19,80%	28,20 1,73%	26,31 2,31%	159,04 9,30%	10,00 0,58%	16,36 1,00%	221,98 12,97%	34,12 2,02%	10,71 0,63%	11,90 0,70%	-	9,04 0,53%
СЗ.11.041	2 948 100,00%	291,85 13,29%	444,42 20,89%	390,01 13,26%	-	340,50 13,80%	28,67 1,28%	70,61 3,29%	102,65 3,49%	10,00 0,47%	34,59 1,67%	276,08 12,89%	44,14 2,08%	-	17,93 0,61%	0,32 0,01%	84,10 2,89%
СЗ.11.042	2 216 100,00%	122,98 5,55%	254,89 11,50%	482,71 20,75%	-	111,00 5,01%	73,28 3,21%	39,78 1,79%	43,05 1,94%	247,37 11,16%	906,53 40,94%	-	139,81 6,31%	137,51 6,20%	44,38 2,00%	13,25 0,60%	22,18 1,00%



ПРОМЫШЛЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ

Определение накопленного износа

Накопленный износ - это потеря стоимости объекта, которая может происходить в результате физического разрушения, функционального, внешнего устаревания, или комбинации этих источников.

Физический износ - вызываемый постепенной утратой материалами, из которых построен объект, первоначальных качеств, в результате чего ухудшаются их эксплуатационные качества, и снижается их стоимость.

Функциональное устаревание - проявляющееся при несоответствии параметров объекта современным требованиям.

Внешнее (экономическое) устаревание - возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки (внешней по отношению к объекту недвижимости).

Накопленный износ оцениваемых объектов определяется по формуле:

$$I_o = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - U_{\text{функ}}) * (1 - U_{\text{вн}}),$$

где: I_o – накопленный износ;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$U_{\text{функ}}$ – функциональное устаревание;

$U_{\text{вн}}$ – внешнее устаревание.

Определение накопленного износа

Физический износ.

Величина физического износа здания определялась 2 методами:

1) Экспертным методом согласно Методических рекомендаций НСОД⁷. При этом использовались данные таблицы удельных весов отдельных конструктивных элементов зданий, соответствующей таблицы Справочника. Каждому конструктивному элементу присвоена величина физического износа по результатам осмотра и в соответствии с вышеуказанными Правилами оценки физического износа зданий, далее с учетом удельных весов конструктивных элементов эти величины пересчитаны в величину износа строения. Расчет физического износа оцениваемого здания, в зависимости от физического износа отдельных конструктивных элементов, приведен ниже в таблице

Табл. 24. Расчет физического износа объекта экспертным методом

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов согласно таблице КО-Инвест	Удельный вес конструктивных элементов фактический	Износ элементов, %	Процент износа к строению, %
Подземная часть включая фундаменты	13,59%	13,59%	30,00%	4,08%
Каркас	20,69%	20,69%	30,00%	6,21%
Стены наружные с отделкой	18,16%	18,16%	30,00%	5,45%
Перекрытия и покрытия	15,86%	15,86%	30,00%	4,76%
Кровля	1,38%	1,38%	30,00%	0,41%
Проемы	3,29%	3,29%	30,00%	0,99%
Полы	6,18%	6,18%	30,00%	1,85%
Отделка	0,47%	0,47%	30,00%	0,14%
Прочие конструкции	1,61%	1,61%	30,00%	0,48%
Отопление и вентиляция	2,08%	2,08%	30,00%	0,62%

⁷ Методические рекомендации по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ, включающих расчет платы за установление сервитута и (или) расчет размера убытков, подлежащих возмещению правообладателям объектов недвижимости в связи с их изъятием, или в связи с установлением сервитута, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол № 5 от 23.12.2009 г.). Приложение Е. Материалы к 9 Разделу «Признаки износа, количественная оценка конструкций, элементов конструкций жилых, общественных и производственных зданий».

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов согласно таблице КО-Инвест	Удельный вес конструктивных элементов фактический	Износ элементов, %	Процент износа к строению, %
особо строительные работы	12,87%	12,87%	30,00%	3,86%
Электроснабжение и освещение	0,83%	0,83%	30,00%	0,25%
Слаботочные системы	0,01%	0,01%	30,00%	0,00%
Прочие	2,98%	2,98%	30,00%	0,89%
Износ физический, %	100,00%	100,00%		30,00%
Износ физический приведенный, %				30,00%

Источник: расчеты Оценщиков

2) Методом срока жизни:

Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой

$$И = (ЭВ : ФЖ) \cdot 100\%$$

где И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;

ФЖ – типичный срок физической жизни.

Табл. 25. Расчет физического износа объекта методом срока жизни

Наименование конструктивных элементов	Фактический возраст здания	Типичный срок физической жизни, лет,	Физический износ, %
Нежилое здание	21	150	14%

*<http://proocenka.ru/documents/spravochnik/1333-sroki-služby-i-iznos-zdanij>

Таким образом, физический износ объекта оценки составит: $(30\% + 14\%) / 2 = 22\%$

Функциональное устаревание. По результатам обследования признаков функционального устаревания не выявлено (здание соответствует производственно-складскому типу класса В).

Внешнее устаревание (экономическое устаревание)

Внешнее (экономическое) устаревание представляет собой обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменения окружающей инфраструктуры, законодательных решений в области налогообложения и т.п.

В данном случае, экономическое устаревание, учитывая местоположение объекта оценки, отсутствует.

Расчет стоимости здания

Стоимость здания определяется как сумма затрат на замещение оцениваемого здания, уменьшенная на величину накопленного износа.

Результаты расчетов приведены в Таблице ниже.

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

Табл. 26. Определение рыночной стоимости объекта

№ №	Наименование	Площадь общая, кв.м.	Затраты на замещение объекта оценки, руб.	Физический износ, %	Физический износ, руб.	Экономическое и функциональное устаревания, руб.	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	Рыночная стоимость права собственности и земельного участка, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС, стоимости земельного участка
1	Нежилое здание	1657,9	78 473 000	22,00%	17 264 060	0	17 264 060	51 872 000	62 442 133	114 314 133
Итого:										114 314 133

Источник: расчеты Оценщиков

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 1657,9 кв.м. и земельного участка площадью 2581,0 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А рассчитанная с использованием затратного подхода, с учетом НДС округленно, составляет:

114 314 133,00 (Сто четырнадцать миллионов триста четырнадцать тысяч сто тридцать три) рубля РФ

14. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

14.1. ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

При выполнении настоящей работы, Оценщики использовали метод корректировок. Отсутствие достаточного количества аналогов не позволяет применить методы регрессионного анализа и методы качественного анализа.

При применении метода корректировок используется следующая последовательность действий:

- исследование рынка и сбор информации о сделках и предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому;
- проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (цена за единицу площади, объема и др.);
- сравнение сопоставимых объектов с оцениваемой недвижимостью по элементам сравнения с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цены сравниваемых объектов относительно оцениваемого по каждому элементу сравнения;
- согласование скорректированных значений цен объектов-аналогов.

14.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Объектом оценки является нежилое здание производственно-складского назначения, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А.

В качестве объектов-аналогов Оценщиком рассматриваются отдельно стоящие здания производственно-складского назначения.

Проведена беседа с продавцами объектов-аналогов, в результате которой получена информация о техническом состоянии зданий, площади земельного участка в составе объекта, наличии коммуникаций, технических характеристиках зданий.

Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Оценщиком определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади зданий для оцениваемого объекта и объектов – аналогов и рассчитывалась величина поправки на разницу в размере земельного участка.

Табл. 27. Описание объектов-аналогов

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Описание	Продается производственно-складское здания. Земля в аренде 49 лет. Кирпичное здание располагается на территории Тушинского машиностроительного завода. Корпус представляет собой двухэтажное производственно — складское здание с административными помещениями, раздевалками, душевой и санитарной комнатами. Системы энергоснабжения от ТМЗ, IP-телефония, интернет . Электрическая мощность 80 кВт. Территория огорожена, заезд еврофур.	склад 1282,7 кв.м, одноэтажный, высота потолков 7,5 м, ворота для проезда большегрузного транспорта, теплый, канализация и водоснабжение центральное, пожарная сигнализация, есть офисное помещение, выполнен качественный ремонт, два су, оборудованная кухня, земельный участок 17 соток в аренде, огороженная территория, двое въездных ворот, большая парковка.	Помещение свободного назначения площадью 970кв.м., высота потолков от 4,7м до 7,5м, на участке 12,5 соток, учаток в аренде 49 лет с 2003г, удобные подъездные пути, коммуникации центральные, электричество 250кВт. В настоящий момент помещение сдано в аренду, действующий автосервис (готовый арендный бизнес). Территория огорожена, своя парковочная зона.	Продажа складского помещения площадью 514.9 м2, в трех минутах пешком от м. Полежаевская. Год постройки 1980, , открытая планировка, один вход, пандус, высота потолков 5 м. электричество, отопление
Место расположения	Москва, город Москва, Свободы улица, 35, СЗАО, м. Сходненская	Москва, район Алексеевский, 1-й Рижский пер., 2, САО, м. Алексеевская	Москва, район Бутырский, Складочная ул., 1С9, САО, м. Дмитровская, Савеловская	Москва, район Хорошевский, 4-я Магистральная ул., 5С11, СЗАО, м. Полижаевская
Общая площадь, кв.м.	939,1	1 282,70	970,00	515,00
Цена предложения общего комплекса, руб.	47 000 000,00	75 000 000,00	50 000 000,00	51 500 000,00
Площадь земельного участка в составе комплекса	2 082,00	1 700,00	1 250,00	600,00
Цена предложения руб/кв.м.	50 048	58 470	51 546	100 000
Источник информации	http://www.cian.ru/sale/commercial/139831648/	http://www.cian.ru/sale/commercial/147485347/	http://www.cian.ru/sale/commercial/150832159/	http://www.cian.ru/sale/commercial/149300054/

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

Табл. 28. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Цена предложения, руб. кв.м. с учетом НДС		50 048	58 470	51 546	100 000
Условия рынка (время продажи)	ноябрь 2016	ноябрь 2016	ноябрь 2016	ноябрь 2016	ноябрь 2016
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб.		50 048	58 470	51 546	100 000
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи (скидка на торг)		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка		-15,50%	-15,50%	-15,50%	-15,50%
Скорректированная стоимость, руб.		42 291	49 407	43 556	84 500
Площадь, кв. м	1 657,9	939,1	1 282,7	970,0	515,0
Корректировка		-7,00%	-5,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная стоимость, руб.		39 331	46 937	40 507	78 585
Адрес местоположения, транспортная доступность	г Москва, ул 1-я Магистральная, влад 29А	Москва, город Москва, Свободы улица, 35	Москва, район Алексеевский, 1-й Рижский пер., 2	Москва, район Бутырский, Складочная ул., 1С9	Москва, район Хорошевский, 4-я Магистральная ул., 5С11
Корректировка		15,00%	11,00%	7,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		45 231	52 100	43 342	78 585
Наличие земельного участка	2 581,00	2 082	1 700	1 250	600
Коэффициент отношения	0,64	0,45	0,75	0,78	0,86
Корректирующий коэффициент		1,42	0,85	0,83	0,75
Скорректированная стоимость, руб.		64 413	44 354	35 877	58 810
Техническое состояние зданий	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		64 413	44 354	35 877	58 810

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Назначение	Производственно-складское назначение	Производственно-складское назначение	Производственно-складское назначение	Производственно-складское назначение	Производственно-складское назначение
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		64 413	44 354	35 877	58 810
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		64 413	44 354	35 877	58 810
Среднее значение рыночной стоимости, руб./кв.м. с учетом НДС		50 864,00			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС		84 327 426,00			

Обоснование вносимых поправок.

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки производятся от объекта-аналога к Объекту оценки, корректируются цены аналогов, то есть в процессе корректировки определяется сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и Объект оценки.

Корректировка на учет НДС. Цены продажи по объектам-аналогам учитывают НДС, корректировка не требуется.

Условия предложения. Корректировка на торг введена с учетом того, что реальная цена сделки может отличаться от предлагаемой цены.

Прежде чем ввести скидку на торг, Оценщиком был проведен анализ рынка сегмента производственно-складской недвижимости. Как показывает рынок в целом, в условиях кризиса не наблюдается кардинальных изменений во влиянии ситуации в макроэкономике на сегмент производственно-складской недвижимости, при расположении ближе к центральной части г. Москвы.

В большей степени изменения в цене произошли за пределом МКАД в Московской области, где введены в эксплуатацию новые складские комплексы и спрос значительно превышает предложение.

Согласно данным «Сборника рыночных корректировок» СРК 2016, скидка на торг при продаже производственно-складской недвижимости в г. Москве находится в диапазоне от 12% до 19%. Оценщиком взято среднее значение диапазона в размере -15,5%.

1.6. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 56. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2016 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа		
Крупные города										
Воронеж	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)	14-17 (15,5)	-	11-16 (13,5)	-	13-20 (16,5)	-	
Екатеринбург	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-16 (14)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	-	13-18 (15,5)	13-15 (14)	
Краснодар	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-12 (10)	13-19 (16)	-	
Москва	8-13 (10,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	14-20 (17)	9-13 (11)	12-18 (15)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)	
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	13-18 (15,5)	-	12-18 (15)	11-14 (12,5)	
Санкт-Петербург		5-12* (8,5)	9-11 (10)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	11-14 (12,5)	12-17 (14,5)	9-14 (11,5)	
Среднее по крупным городам	март 2016 г. 8,2	11,9	10,8	14,8	10,6	14,4	11,8	15,5	12,9	
	март 2015 г. 4,4	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9	
	ноябрь 2014 г. 4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1	
Средние города										
Владивосток	7-10 (8,5)	10-15 (12,5)	-	14-18 (16)	9-11 (10)	11-16 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-	
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	10-18 (14)	-	9-16 (12,5)	9-12 (10,5)	10-16 (13)	12-18 (15)	
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	12-15 (13,5)	8-10 (9)	11-16 (13,5)	-	14-17 (15,5)	-	
Ставрополь	6-10 (8)	12-16 (14,0)	9-14 (11,5)	10-17 (13,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	8-15 (11,5)	12-20 (16)	14-19 (16,5)	
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)	-	13-19 (16,5)	13-16 (14,5)	
Тверь	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	12-16 (14)	9-13 (11)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-18 (16)	13-16 (14,5)	
Среднее по средним городам	март 2016 г. 7,9	11,8	10,6	14,2	10,5	13,7	10,5	15,2	15,1	
	март 2015 г. 3,9	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6	
	ноябрь 2014 г. 3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2	
Небольшие города и населенные пункты										
Московская область	март 2016 г.	8-12 (10)	11-18 (14,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	10-14 (12)	11-16 (13,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-15 (14)
	март 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
	ноябрь 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

*В Санкт-Петербурге скидки на эконом-класс квартир 3-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%
Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Ко всем-объектам-аналогам применялась понижающая корректировка в размере -15,5%.

Объем передаваемых прав. В связи с наличием по всем объектам-аналогам и Объекту оценки права собственности, данная корректировка равна нулю.

Условия финансирования. Данная корректировка предполагает учет специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и Объекту оценки, присущи типичные условия финансирования. Корректировка равна нулю.

Условия продажи по всем объектам-аналогам являются рыночными, следовательно, корректировка равна нулю.

Условия рынка (время продажи). Данная поправка используется для учета темпов роста цен, в случае наличия продолжительного временного лага между датой продажи (датой публичной

оферты) и датой оценки. Временной период, в котором подобраны объекты-аналоги ноябрь 2016 г. сопоставим с датой оценки (24 ноября 2016), корректировка не требуется.

Местоположение. Важным фактором в формировании стоимости объектов недвижимого имущества является местоположение. Месторасположение объектов-аналогов и объекта оценки не сопоставимо, необходимо ввести корректировку.

Объект оценки расположен в шаговой доступности (7-10 мин. пешком) от м. Полижаевская.

Для расчета корректировки на отдаленность Оценщик использовал предложения по арендным ставкам в каждом районе месторасположения объекта оценки и объектов-аналогов, наиболее сопоставимые по всем параметрам, кроме месторасположения. Предложения в данном сегменте наиболее точно показывают зависимость цены от месторасположения.

Табл. 29. Предложения по аренде складских помещений в САО, вблизи от расположения объекта-аналога №3

Наименование объекта	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб/кв.м. в месяц	Источник информации
Складское помещение в аренду	Москва, район Савеловский, Петровско-Разумовский проезд, 28	От 20,0	500	http://www.cian.ru/rent/commercial/150520296/
Складское помещение в аренду	Москва, район Бутырский, ул. Руставели, 14С12	228	570	http://www.cian.ru/rent/commercial/149104449/
Складское помещение в аренду	Москва, район Бутырский, проезд Добролюбова, 3С1	300	500	http://www.cian.ru/rent/commercial/14425725/
Средняя стоимость арендной ставки			523	

Табл. 30. Предложения по аренде складских помещений в СВАО, вблизи от расположения объекта-аналога №2

Наименование объекта	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб/кв.м. в месяц	Источник информации
Складское помещение в аренду	Москва, район Алексеевский, 1-я Мытищинская ул., 27С1	350	571	http://www.cian.ru/rent/commercial/9112966/
Складское помещение в аренду	Москва, район Останкинский, Калибровская ул., 31С16	1500	445	http://www.cian.ru/rent/commercial/149886782/
Складское помещение в аренду	Москва, район Останкинский, Калибровская ул., 31А	1456	500	http://www.cian.ru/rent/commercial/151347454/
Средняя стоимость арендной ставки			505	

Табл. 31. Предложения по аренде складских помещений в СЗАО, вблизи от расположения объекта-аналога №1

Наименование объекта	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб/кв.м. в месяц	Источник информации
Складское помещение в аренду	Москва, район Южное Тушино, ул. Свободы, 35	750	500	http://www.cian.ru/rent/commercial/149700995/

Складское помещение в аренду	город Москва, Свободы улица, д.35	468	458	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_468_m_855350791
Складское помещение в аренду	Москва, ул. Сходненская	750	500	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_ili_proizvodstvo_750_m_860899934
Средняя стоимость арендной ставки			486,0	

Табл. 32. Определение средней цены предложения СЗАО г. Москвы, наиболее приближенные к месторасположению объекта оценки

Наименование объекта	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб/кв.м. в месяц	Источник информации
Складское помещение, отапливаемое, хорошее состояние.	Москва, м. Полежаевская, 4-я Магистральная улица, 5 стр. 5	512,0	617,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_512_m_768245008
Складское помещение, отапливаемое, хорошее состояние.	Москва, м. Полежаевская, м. Полежаевская	658,7	523,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_658.7_m_817903812
Складское помещение, отапливаемое, хорошее состояние.	Москва, м. Полежаевская, м. Полежаевская	295,0	541,0	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_295_m_853003739
Среднее значение арендной ставки руб/кв.м.			560,0	

Коэффициент отношение средней стоимости арендных ставок будет размером корректировки на месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов.

Табл. 33. Расчет корректировки на месторасположение

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	г. Москва, СЗАО	г. Москва, СЗАО	г. Москва, СВАО	г. Москва, САО	г. Москва, СЗАО
Среднее значение арендной ставки, руб.кв.м.	560,0	486,0	505,0	523,0	560,0
Коэффициент зависимости		560,0/486,0=1,15	560,0/505,0=1,11	560,0/523,0=1,07	560,0/560,0=1,0
Корректировка, %		+15%	+11%	+7%	0%

Корректировка на плотность застройки

Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками, соответственно плотность застройки участка разная.

Плотность застройки, или «коэффициент использования территории» — один из основных показателей, широко используемых в градостроительной практике (в генеральных планах, правилах землепользования и застройки, проектах застройки земельных участков), характеризующий интенсивность использования территорий. Данный коэффициент показывает пропорцию между частями участка, которые застроены и частями, которые лишены построек (для озеленения, хозяйственной деятельности, открытой стоянки машин). Коэффициент

использования территории является основным показателем доходности земельного участка. Чем больше площадь застройки на 1 кв.м земельного участка, тем больше и стоимость земельного участка.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке: оценщиком определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади зданий для оцениваемого объекта и объектов – аналогов и рассчитывалась величина поправки на разницу в размере земельного участка. Формула для определения коэффициента: $KЗ = Пз/Пу$, где Пз. – площадь застройки, кв.м.; Пуч. – площадь участка (территории), кв.м.

Табл. 34. Расчет корректировки на плотность застройки

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь здания	1 657,9	939,1	1 282,7	970,0	515,0
Площадь земельного участка	2 581,00	2 082	1 700	1 250	600
Коэффициент отношения	0,64	0,45	0,75	0,78	0,86
Корректирующий коэффициент		1,42 (0,64/0,45)	0,85 (0,64/0,75)	0,83 (0,64/0,78)	0,75 (0,64/0,86)

Площадь (масштаб). Площадь объекта недвижимости оказывает влияние на величину его стоимости. Чем больше площадь продаваемого здания, тем стоимость единицы его площади меньше стоимости единицы площади здания аналогичного по назначению, но меньшей площади.

Корректировка введена на основании справочника Ко-Инвест «Складские здания» 2009.

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта

Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием (V_0 , S_0 соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы 1.5:

Таблица 1.5.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	K_0	$S_0/S_{спр}$	K_0
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29 – 0,10	1,22	0,49 – 0,25	1,2
0,49 – 0,30	1,2	0,86 – 0,50	1,1
0,71 – 0,50	1,16	0,85 – 1,15	1
0,70 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86		

Учитывая приведенные в таблице коэффициенты, для объектов введены корректировки: №1-«-7%», №2-«-5%», №3-«-7%», №4-«-7%»

Корректировка на техническое состояние.

Техническое состояние здания объекта оценки хорошее, физический износ составляет 22%.

Путем общения с продавцами объектов-аналогов получена информация, что техническое состояние зданий хорошее, проведение ремонта не нужно. Корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие коммуникаций. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют все коммуникации, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на вид использования. Объекты-аналоги и объект оценки относятся к низко классным производственно-складским объектам, корректировка не вводилась.

Таким образом, рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 1657,9кв.м. и земельного участка площадью 2581,0 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А, рассчитанная с использованием сравнительного подхода, с учетом НДС округленно, составляет:

84 327 426,00 (Восемьдесят четыре миллиона триста двадцать семь тысяч четыреста двадцать шесть) рублей РФ

15. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки.

Основные принципы оценки доходного актива — принцип ожидания и принцип замещения.

Принцип ожидания для данного подхода является основным методообразующим принципом. Он гласит, что стоимость (V) актива определяется нынешней (сегодняшней, текущей) ценностью (PV — от англ. present value) всех его будущих доходов (I): , где (k) — период владения активом.

Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую (текущую) стоимость.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования.

- Рассчитывается потенциальный валовой доход (ПВД) на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для объектов-аналогов;

- Рассчитываются потери от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка;

- Рассчитанную величину вычитают из ПВД и определяют действительный валовой доход (ДВД);

- Рассчитывается стоимость операционных расходов (ОР) возникающих при эксплуатации недвижимости;

- Далее, стоимость ОР вычитается и из ДВД. В результате получают величину чистого операционного дохода (ЧОД);

На последнем этапе, величина чистого операционного дохода ЧОД пересчитывается в текущую стоимость одним из двух методов:

- метод прямой капитализации;

- метод капитализации по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации позволяет капитализировать постоянные доходы в текущую стоимость объекта, он наиболее применим к объектам, приносящим стабильный фиксированный доход. При этом используются одномоментные показатели. Стоимость имущества рассчитывается по формуле капитализации дохода:

$$V=I / R, \text{ где:}$$

V – рыночная стоимость объекта недвижимости (улучшения земельного участка + стоимость имеющегося права на земельный участок);

I – величина дохода;

R – коэффициент капитализации.

В данном отчете при использовании доходного подхода рыночная стоимость оцениваемых объектов определялась с помощью метода прямой капитализации, т.к. объекты находятся в стадии генерации типичных доходов и в дальнейшем будут приносить стабильный доход.

Для определения потенциального валового дохода была рассчитана ставка арендной платы.

Расчет арендной ставки проводился методом сравнения продаж.

Ниже представлены наиболее типичные текущие рыночные арендные ставки по объектам.

В качестве единицы сравнения по всем аналогам выбрана цена за единицу площади - 1 кв.м., как наиболее удобной и общепринятой параметр для выбранных объектов сравнения.

Расчет средневзвешенной ставки арендной платы за помещения объекта оценки основывался на арендных ставках приведенных аналогов с учетом внесения корректировок, учитывающих различия сравниваемых объектов, с последующим присвоением каждому объекту весового коэффициента.

Корректировки объектов проводились по следующим показателям, приближающим

выбранные объекты-аналоги к объекту оценки: торг (условия предложения); условия рынка (время публичной оферты); местоположение; размер (площадь); этаж; состояние.

В рамках данного подхода рассчитывалась рыночная стоимость нежилого здания производственно-складского назначения.

Обоснование величины арендопригодных площадей

Учитывая текущий вид использования здания и его назначение (производственно-складское), арендопригодная площадь здания составляет 1657,90 кв.м. Для расчета взяты цены предложения арендных ставок производственно-складского назначения.

Определение потенциального операционного дохода

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

Потенциальный валовой доход определяется следующим образом:

$$ПВД = A_{кор} \times S_{ПВД},$$

где:

Акор – скорректированная ставка аренды объекта оценки;

SПВД – площадь объекта оценки, сдаваемая в аренду.

При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные об аренде площадей с учетом мест общего пользования оцениваемого помещения или его аналогов, а также прогнозы специалистов относительно возможных изменений арендных ставок.

Для расчета использовались цены предложений по **объектам-аналогам с учетом НДС и с учетом операционных расходов (на основании беседы с лицами, разместившими объявления о сдаче в аренду помещений)**.

Класс помещения определен исходя из беседы с лицами, разместившими объявления о сдаче в аренду.

Табл. 35. Объекты-аналоги

Характеристика объекта-аналога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Описание	Сдается помещение свободного назначения под склад, производство. Отдельно-стоящее капитальное здание, высота ворот 4,5 метра, высота потолков 6 метров. Удобный подъезд, большая площадка перед помещением для погрузки-разгрузки большегрузных машин.	Сдается теплое производственное помещение общей площадью 315 кв.м состоящий из 1 помещения .1 въездные ворот. Возможно увеличение их по высоте. Высота потолка 6 метров.	Склад расположен на охраняемой территории. Есть лифт грузоподъемностью 3 тонны. Огромный охраняемый двор, могут въезжать и разворачиваться любые автомобили, даже фуры.	Склад в аренду 600 кв. м капитальный, отапливаемый, еврофуры, грузовые лифты, удобный подъезд (ТТК), вооруженная охрана
Место расположения	Москва, район Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С1	Москва, район Хорошевский, 1-й Магистральный проезд, 9С2 (М. Полижаевская)	Москва, район Хорошевский, 1-я Магистральная ул., 16С1 (м. Полижаевская)	Москва, район Хорошевский, 1-я Магистральная ул., 16 (м. Полежаевская)
Общая площадь, кв.м.	571	315	390	600
Арендная ставка с учетом НДС и с учетом операционных расходов, руб. кв.м. в месяц	684	650	513	583
Источник информации	http://www.cian.ru/rent/commercial/148694650/	http://www.cian.ru/rent/commercial/150919379/	http://www.cian.ru/rent/commercial/139350688/	http://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/15723859498/

Описание корректировок

Корректировка на условия аренды

Корректировка на условия аренды учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между арендатором и арендодателем. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Согласно данным «Сборника рыночных корректировок» СРК 2016, скидка на торг при сдаче в аренду производственно-складской недвижимости в г. Москве находится в диапазоне от 10% до 16%. Оценщиком взято среднее значение из диапазона в размере -13%.

1.6. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 56. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2016 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственн о-складская		Земельны е участки
	Аренда	Продаж а	Аренда	Продаж а	Аренда	Продаж а	Аренда	Продаж а	Продажа
Крупные города									
Воронеж	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)	14-17 (15,5)	-	11-16 (13,5)	-	13-20 (16,5)	-
Екатеринбург	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-16 (14)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	-	13-18 (15,5)	13-15 (14)
Краснодар	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-12 (10)	13-19 (16)	-
Москва	8-13 (10,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	14-20 (17)	9-13 (11)	12-18 (15)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	13-18 (15,5)	-	12-18 (15)	11-14 (12,5)
Санкт-Петербург		5-12* (8,5)	9-11 (10)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	11-14 (12,5)	12-17 (14,5)	9-14 (11,5)
Среднее по крупным городам	март 2016 г. 8,2	11,9 10,7	10,8 10,7	14,8 11,8	10,6 9,1	14,4 10,2	11,8 10,2	15,5 13,1	12,9 11,9
	ноябрь 2014 г. 4,4	7,6 7,6	5,9 5,9	9,0 9,0	5,6 5,6	9,2 9,2	7,5 7,5	11,5 11,5	11,1 11,1
Средние города									
Владивосток	7-10 (8,5)	10-15 (12,5)	-	14-18 (16)	9-11 (10)	11-16 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	10-18 (14)	-	9-16 (12,5)	9-12 (10,5)	10-16 (13)	12-18 (15)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	12-15 (13,5)	8-10 (9)	11-16 (13,5)	-	14-17 (15,5)	-
Ставрополь	6-10 (8)	12-16 (14,0)	9-14 (11,5)	10-17 (13,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	8-15 (11,5)	12-20 (16)	14-19 (16,5)
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)	-	13-19 (16,5)	13-16 (14,5)
Тверь	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	12-16 (14)	9-13 (11)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-18 (16)	13-16 (14,5)
Среднее по средним городам	март 2016 г. 7,9	11,8 11,8	10,6 10,6	14,2 14,2	10,5 10,5	13,7 13,7	10,5 10,5	15,2 15,2	15,1 15,1
	март 2015 г. 5,3	9,3 9,3	8,2 8,2	11,2 11,2	7,5 7,5	10,8 10,8	8 8	12,9 12,9	13,6 13,6
	ноябрь 2014 г. 3,9	7,5 7,5	6,6 6,6	8,0 8,0	5,8 5,8	9,9 9,9	7,0 7,0	12,4 12,4	13,2 13,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	март 2016 г.	8-12 (10)	11-18 (14,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	10-14 (12)	11-16 (13,5)	10-16 (13)	13-19 (16)
	март 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9 9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (13)
	ноябрь 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7 7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (11,5)

*В Санкт-Петербурге скидки на эконом-класс квартир 3-5%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%
Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Ко всем-объектам-аналогам применялась понижающая корректировка в размере -13%.

Корректировка на условия рынка (время предложения) является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, в связи с тем, что рыночные условия с течением времени меняются. Временной период, в котором подобраны аналоги сопоставим с датой проведения оценки. Корректировка равна нулю.

Корректировка на местоположение и транспортную доступность

Важным фактором, определяющим стоимость объекта недвижимости, является место его расположения. Это объясняется тем, что места расположения объекта оценки и его аналога могут существенным образом отличаться по таким показателям, как транспортная доступность, развитость инфраструктуры населенного пункта, в котором располагается аналог, состав окружения и т. п. В данном случае, местоположение подобранных аналогов сопоставимо с местоположением объекта оценки и корректировка на местоположение в данном случае не вводится.

Корректировка на состояние и качество отделки

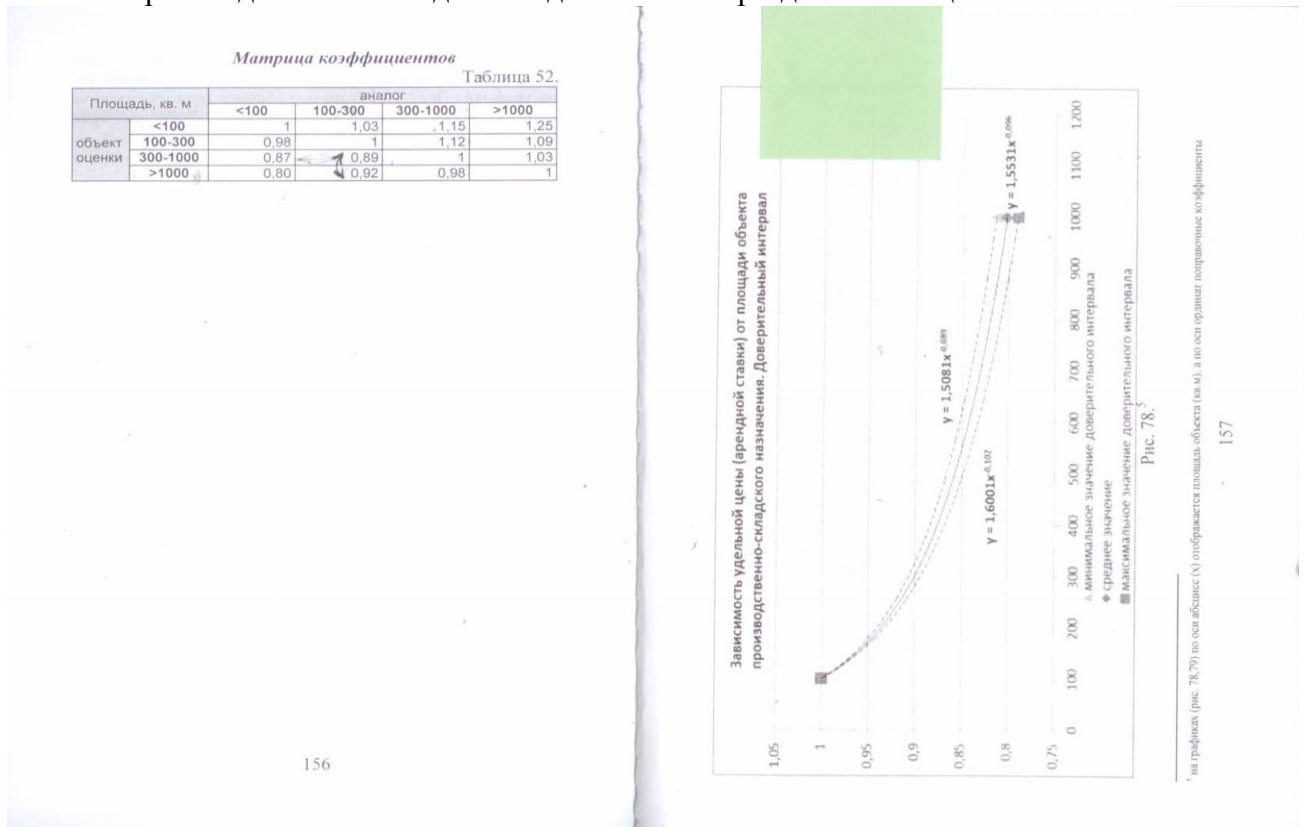
При расчете арендной ставки корректировка на качество отделки не вводилась, так как у объекта оценки и объектов-аналогов хорошее техническое состояние, ремонт не требуется.

Корректировка на площадь

Площадь, также как и многие факторы сказывается на величине стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь сравниваемого объекта, тем дешевле стоит его 1 кв.м. по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади. Чем меньше

площадь, тем больше потенциальных покупателей и выше спрос.

Корректировка вводится в соответствии со справочником оценщика недвижимости 2016 том 1, часть 1 «Производственно-складская недвижимость» раздел 5 таблица 52



Объекты-аналоги относятся к одному ценовому диапазону (от 300 до 1000 кв.м.), площадь объекта оценки входит в ценовой диапазон более 1000 кв.м. Коэффициент отношения составит 0,98 или -2%.

Корректировка на наличие коммуникаций

Учитывая сопоставимость, корректировка равна 0%.

Корректировка на класс здания

Корректировка на класс здания не вводится, так как помещения объекта оценки и объектов-аналогов низко классные производственно-складские объекты.

Табл. 36. Расчет стоимости права пользования объектом оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты –аналоги			
		1	2	3	4
Цена предложения с учетом НДС, руб./кв.м.		684	650	513	583
Разница между стоимостью предложения и ценой продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		595	566	446	508
Условия рынка (время продажи)	ноябрь 2016	ноябрь 2016	ноябрь 2016	ноябрь 2016	ноябрь 2016
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		595	566	446	508
Адрес местоположения, транспортная доступность	г Москва, ул 1-я Магистральная, д. 29А	Москва, район Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С1	Москва, район Хорошевский, 1-й Магистральный проезд, 9С2 (М. Полижаевская 7 мин.)	Москва, район Хорошевский, 1-я Магистральная ул., 16С1 (м. Полижаевская 17 мин.)	Москва, район Хорошевский, 1-я Магистральная ул., 16 (м. Полежаевская, 16 мин.)
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		595	566	446	508
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		595	566	446	508
Площадь, кв.м.	1657,9	571,0	315,0	390,0	600,0
Корректировка		-2%	-2%	-2%	-2%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		583	554	437	497
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		583	554	437	497
Целевое назначение здания	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		583	554	437	497
Тип здания	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты –аналоги			
		1	2	3	4
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м.		583	554	437	497
Рыночная арендная ставка с учетом НДС, руб./кв.м. в месяц	518				
Рыночная арендная ставка с учетом НДС, руб./кв.м. в год	6 216				

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход (ДВД) – определяется как ПВД за вычетом потерь от недоиспользования помещений и неполучение платежей.

При использовании помещений в свете перспективы развития среды, окружающей объект оценки, недозагрузка должна расти с ростом предложения аналогичных объектов. В зарубежной практике недозагрузка на уровне 5-20% считается нормальной (позволяющей оперативно ремонтировать освобождённые помещения и иметь площади, которые могут быть сданы по более высоким ставкам при росте рыночных цен на недвижимость).

Уровень недозагрузки помещений определен с учетом ситуации на рынке производственно-складской недвижимости и информации, представленной в сети интернет.

Здание.info КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

№ лота или ключевое слово

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ

ОПЛАТА

ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ

КОНТАКТЫ

строительства.

Ситуация на рынке складской недвижимости Москвы и Подмосквья на март 2016 года

Ставки аренды на качественные складские помещения снизились на 15–20%. В начале 2016 года был отмечен динамичный рост вакантности до 10%. Многие вновь введенные объекты находились в полупустом состоянии. На рынке была зафиксирована тенденция к переизбытку и менее качественные объекты и участилась практика субаренды. Повысился интерес к покупке складских активов, это обусловлено желанием инвесторов застраховаться от валютных рисков. Повысились предложения по продаже складских комплексов по цене сопоставимой с себестоимостью строительства.

Самые популярные направления для строительства традиционно южное и северное.

С начала 2016 года власти Московской области выдали ГПЗУ для строительства складской недвижимости площадью 1,5 млн кв. м.

Показатели рынка на 1.03.2016 г.

Общий объем качественного предложения, тыс. кв. м	11 200
Прирост предложения в 2015-2016 гг., тыс. кв. м	810
Ожидаемый прирост предложения в 2016 г., тыс. кв. м	470
Объем поглощения в 2015-2016 гг., тыс. кв. м	1 300
Средний уровень вакантных площадей, %	9 (-0,2%)
Заявленные арендные ставки, руб./кв. м/год	4 200
Операционные расходы, руб./кв. м/год	1 000
Ставка капитализации, %	12-13

Очевидно, что преимущественное строительство «под себя» наблюдаемое в начале 2016 года и значительная доля проектов built-to-suit, являются индикаторами неблагоприятного экономического внешнего фона. Реализация спекулятивного формата требует принятия рисков, аппетит к которым сокращается по мере увеличения неопределенности бизнес-процессов компаний, колебания национальной валюты и прочего. Доля спекулятивного строительства складской недвижимости в 2015 году сократилась до минимума. Оценочно, она составила около 10-15% от нового предложения. Эксперты рынка ожидают, что в 2016 году тенденция увеличения доли проектов built-to-suit и соответственно сокращение спекулятивного предложения продолжится.

Традиционно, северное и южное направления лидируют по объему ввода нового качественного предложения складских площадей. За прошедшие 14 месяцев по северному направлению введено 23% (186 000 кв. м), а по южному – 22% (178 000 кв. м), что в совокупности дает половину от нового предложения. Стоит отметить, что южное направление развивалось активнее и прошло через ряд трансформаций. Значительные объемы ввода стали фиксироваться и на юго-западном (133 000 кв. м или 16%), чего ранее не отмечалось, а также на юго-восточном (155 000 кв. м или 19%) направлениях.

Распределение вакантных складских площадей по направлениям

СЕВЕР

Источник информации: <http://zdanie.info/2393/2421/news/6789>

Для производственно-складской недвижимости уровень недозагрузки принят в размере 9%.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов определяется по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} - \text{РЗ}, \text{ где:}$$

ОР – операционные расходы;

РЗ - отчисления в фонд замещения.

ОР – это периодические ежегодные эксплуатационные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Операционные расходы состоят из условно постоянных и условно переменных расходов.

Определение операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на постоянные и переменные.

При оценке объекта недвижимости обычно выделяют следующие статьи операционных расходов:

Условно-постоянные:

- налог на недвижимость;
- эксплуатационные расходы;
- расходы на текущий ремонт;

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

Условно-переменные:

- расходы на управление объектом.

В справочнике Оценщика недвижимости 2016 том 1 часть 2 раздел 7.2.2 , том 2 раздел 7.3.2 приведен расширенный интервал, в котором может находиться размер операционных расходов при неактивном рынке, составляет от 14% до 28%. В расчетах учтено среднее значение 21%.

7.2.2. Неактивный рынок
Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 7

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	21%	20%	22%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	21%	20%	22%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	23%	22%	24%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	20%	22%

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 8

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	21%	14%	28%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	21%	14%	28%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	23%	16%	29%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	15%	28%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	14%	28%

Определение ставки дисконтирования и капитализации

Ставка капитализации используется для расчета текущей стоимости объекта недвижимости на основе прогнозируемого годового дохода. Ставка капитализации определяется как сумма нормы прибыли на доступные альтернативные инвестиционные возможности с сопоставимыми рисками и нормы возврата инвестированного капитала. Из-за отсутствия информации по сопоставимым объектам, достаточной для применения метода рыночной экстракции, ставка капитализации определялась суммированием ставки дисконтирования (нормы отдачи на вложенный капитал) и нормы возврата инвестированного капитала.

Расчет ставки дисконтирования производится методом кумулятивного построения (суммирования). Данный метод предполагает определение базовой безрисковой ставки и премий за риски, связанные с инвестициями в недвижимость, ликвидности данного типа недвижимости и рисками управления этими инвестициями (инвестиционный менеджмент).

В качестве **безрисковой ставки** принята рублевая доходность по ОФЗ-46023 со сроком погашения 23.07.2026 года, которая на дату оценки составила 8,264%.⁸

⁸<http://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=%CE%D4%C7-46023&emit=0&sec=1&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinday=0&calcdte=28.12.2015&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bdu r=&edur=&bcr=&ecr=&bspred=&espred=#rslt>

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А



Премия за риск вложения в недвижимость Инвестирование в недвижимость, приносящую доход, является наиболее прибыльным. Привлекательность приобретения доходной недвижимости заключается в отдаче от инвестиций после погашения операционных расходов. Однако в этом случае выше риск из-за низкой ликвидности недвижимости и длительности срока окупаемости вложенных средств.

Вложения в недвижимость, как и вложения в корпоративные ценные бумаги являются долгосрочными.

Известно, что любое ожидание представляет собой вероятностную категорию. Всегда существует вероятность (риск) неполучения расчетного результата. У разных активов эти риски разные. Например, с точки зрения будущего дохода операции, связанные с недвижимостью, обладают более высоким риском, чем операции с ценными бумагами. А операции с ценными бумагами вероятнее всего более рискованны, чем банковские депозиты, и т.п. В литературе существует много определений риска. Все они носят, как правило, качественный характер. Например, риск определяется как возможность получения нежелательных результатов (убытки, потери, ущерб, банкротство и т.д.) как в общем случае, так и по отдельным видам риска. Под риском понимается вероятность (угроза) потери предприятием части своих ресурсов, недополучения доходов или появления дополнительных расходов в результате осуществления своей деятельности. При этом риск используется как критерий сравнимости инвестиционных проектов. Сравнивая инвестиционные проекты, говорят о разных степенях риска. Классической мерой степени риска является стандартное отклонение дохода от некоторой средневзвешенной величины.

Ясно одно, чем выше степень риска получения дохода от того или иного вида деятельности, тем выше в абсолютном выражении должна быть ставка дисконтирования этого дохода при оценке актива, связанного с этой деятельностью, т.е. норма прибыли на инвестиции в актив пропорциональна риску инвестирования в этот актив.

При этом очевидно, для инвестора существует какой-то минимальный уровень доходности, ниже которого он даже не будет рассматривать возможность вложений денежных средств в какой-либо актив.

Экономический смысл премии за риск состоит в требовании инвестора снизить цену покупки (объем инвестиций) из-за наличия соответствующего риска. Буквально, при покупке того или

иного доходного актива инвестор, сознавая, что существует какая-то вероятность потери будущих доходов или издержек на устранение негативных последствий нежелательного события, если оно произойдет, потребует для себя премии в виде снижения цены покупки в размере текущей стоимости будущих издержек на устранение этих последствий в будущем.

Несмотря на все риски, инвестиции в бизнес недвижимости имеют множество преимуществ, особенно если сравнивать их с общепринятыми активами, такими, как акции и облигации. В отличие от инвестирования в данные активы, инвестиции в бизнес недвижимости более стабильны: Объект недвижимости относится к фиксированному активу, и цена на объект недвижимости возрастает параллельно с ростом инфляции, что обеспечивает более стабильный уровень получаемого дохода.

Стоит особо отметить и тот факт, что при той ситуации, которая сложилась сегодня на рынке недвижимости, можно смело рассчитывать на достаточно высокий и стабильный коэффициент получаемой прибыли от инвестиционных вложений.

В целом, инвестиции в недвижимость подвержены рискам, которые вызываются как внешними, так и внутренними по отношению к собственности факторами.

Среди них можно выделить:

- Ухудшение общей экономической ситуации: риск присутствует (степень риска около среднего), т.к. в мире наблюдается напряженная экономическая ситуация (в Европе и США, а соответственно не останутся в стороне и остальные страны).

- Увеличение конкурирующих объектов ;
- Изменение федерального или местного законодательства - изменение налогового законодательства, правил зонирования, застройки, изменение федерального или местного законодательства;
- Риски, связанные с инфляцией оказывают не значительное влияние ;
- Неэффективное управление недвижимостью;
- Неполучение арендных платежей;
- Непрофессионализм инвестора ;
- Криминогенные факторы, отсутствие полной гарантии от злоупотреблений и мошенничества со стороны сотрудников инвестора (особенно для институциональных инвесторов).
- Финансовые проверки.
- Неправильное оформление договоров аренды.

Кроме того, практически во всех случаях большое значение имеют физические характеристики объекта – его местоположение, доступность. Эти факторы могут сказаться на арендном доходе и возможности его изменения, затратах на строительство и т.п.

Если говорить о юридическом аспекте – большое значение имеет то, в чей юрисдикции актив, как он структурирован с точки зрения перехода прав.

Расчет премии за риск вложения в недвижимость представлен в таблице ниже. Возможное значение премии по каждому фактору принималось в диапазоне от 0 до 10 баллов.

Табл. 37. Расчет величины премии за риск

Риски инвестирования в недвижимость	Степень зависимости									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ухудшение общей экономической ситуации	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	1									
Изменение федерального или местного законодательства	1									
Риски, связанные с инфляцией	1									
Неэффективное управление недвижимостью	1									
Неполучение арендных платежей	1									
Неэффективный менеджмент, непрофессионализм инвестора	1									
Криминогенные факторы, отсутствие	1									

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

Риски инвестирования в недвижимость	Степень зависимости									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
полной гарантии от злоупотреблений и мошенничества со стороны сотрудников инвестора (особенно для институциональных инвесторов).										
Финансовые проверки	1									
Неправильное оформление договоров аренды	1									
Количество наблюдений	10	0	0	0	0	0	0	0	0	00
Взвешенный итог	10	0	0	0	0	0	0	0	0	00
Сумма	10									
Количество факторов	10									
Средневзвешенное значение округленно, балла	1,00									
Величина премии за риск инвестирования в недвижимость (1 балл = 1%)	1,00%									

Премия за низкую ликвидность. Ликвидность (от лат. liquidus — жидкий, перетекающий) — экономический термин, обозначающий способность активов быть быстро проданными по цене, близкой к рыночной. Ликвидный — обращаемый в деньги. Обычно различают высоколиквидные, низколиквидные и неликвидные ценности (активы). Чем легче и быстрее можно получить за актив полную его стоимость, тем более ликвидным он является.

Премия за низкую ликвидность — это поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Предполагаем, что владелец, выручив средства от продажи оцениваемых помещений, мог бы вложить эти средства в другой надежный проект по безрисковой ставке, поэтому данная премия вычисляется по формуле:

$$П = (R_p \times L)/Q, \text{ где}$$

П — премия за низкую ликвидность,

R_p — безрисковая ставка,

L — период экспозиции,

Q — общее количество месяцев в году.

В данном случае, учитывая особенности объекта оценки (его местоположение, технические характеристики (площадь, этажность, планировка, состояние и т.д.), а также учитывая ситуацию на рынке коммерческой недвижимости в Московской области, можно отнести объект оценки к объектам со средней ликвидностью, а срок реализации объекта оценки может составлять от 2-х до 12-ти месяцев. На основании проведенных интервью с риэлторами одних из крупнейших агентств недвижимости г. Москвы (Московское агентство недвижимости RusREALTY, т. +7 (495) 506 53 48, г. Москва, ул. Воронцовская д.6 стр.2; АН «Азбука жилья», т. 8-985-991-50-68 (г. Москва, пер. Сивцев Вражек, 29/16, этаж 6), период экспозиции для объекта оценки, учитывая величину площадей, местоположения и иных параметров был определен в размере 7ми месяцев. Таким образом, для объекта оценки:

$$П = (8,264\% \times 7)/12 = \mathbf{4,82\%}.$$

Премия за управление (инвестиционный менеджмент)

Управление инвестициями в недвижимость требует определенных усилий (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержания объекта недвижимости и др.), которые должны компенсироваться путем включения в премию за инвестиционный менеджмент (управление).

Премия за управление представляет собой объективное требование инвестора, помещающего свои денежные средства в доходную недвижимость, а не в безрисковый инструмент, не требующий управления.

Премия за инвестиционный менеджмент определяется в интервале от 0 до 5 %, в зависимости от

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

сложности управления инвестициями. По мнению специалистов управляющих компаний:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», тел. (495) 797-31-52, (495) 797-31-52

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОТКРЫТИЕ", тел. (495) 232-59-73 / (495) 234-44-08

данная премия для объекта оценки будет составлять 1,0%, так как объект не вызывает высокой сложности в управлении.

Табл. 38. Расчет ставки дисконтирования

№ п/п	Компоненты	Значения
1.	Безрисковая ставка, %	8,264%
2.	Поправка на риск вложения в недвижимость, %	1,000%
3.	Поправка на низкую ликвидность, %	4,820%
4.	Поправка на инвестиционный менеджмент, %	1,000%
5.	Ставка дисконтирования, %	15,084%

При известной ставке дисконтирования ставка капитализации определяется по формуле:

$$R = k + N, \text{ где:}$$

R – ставка капитализации;

k – ставка дисконтирования;

N – норма возврата капитала;

Норму возврата определяют с учетом возмещения капитальных затрат по ставке дисконтирования (по методу Инвуда).

Главная особенность метода Инвуда в том, что формирование фонда возмещения производится по норме, равной норме отдачи на собственный капитал.

Для этого метода, улучшения генерируют снижающийся во времени поток дохода: 1-й год - X д.е., 2-й год - $(X - n)$ д.е., 3-й год - $((X - n) - n)$ д.е. и т.д. С экономической точки зрения снижение потока дохода объясняется тем, что в процессе эксплуатации объекта недвижимости его улучшения, являющиеся источником дохода, изнашиваются и физически и морально (теряют доходные свойства). Однако, откладывая часть дохода, который генерирует объект недвижимости, в фонд возмещения, собственник, используя его аккумулирующие свойства, компенсирует эти потери полностью.

Совокупный доход собственника формируется из двух составляющих: из дохода, который генерирует объект недвижимости, и дохода фонда возмещения.

Это значит, что при формировании фонда возмещения по ставке процента, равной ставке дохода на капитал (в нашем случае номинальной ставки дисконтирования), имеет место равновеликий (постоянный) поток совокупного дохода. Именно это имеют в виду, когда говорят о том, что метод Инвуда используется для оценки активов, генерирующих постоянный по величине поток доходов.

Основная формула расчета имеет следующий вид:

$$N = \frac{i}{(1 + i)^n - 1}, \text{ где}$$

N - норма возврата капитала;

i - ставка дисконтирования.

n - остаточный экономический срок жизни коммерческого здания составляет – 30 лет (<http://www.becar.ru/subs/press2php?mes=8719>; С.В.Грибовский. - Издательский дом «Питер», 2001, стр.149)

Тогда норма возврата составит $N = 0,226\%$

Таким образом, **ставка капитализации составит:** $15,084\% + 0,226\% = 15,310\%$

Определение рыночной стоимости здания по доходному подходу

Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта доходным подходом, по методу капитализации, представлен ниже в таблице ниже.

Табл. 39. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование	Нежилое здание
Площадь общая, кв.м.	1657,9
Стоимость аренды, руб/кв.м/год	6 216,0
ПВД (потенциальный валовый доход), руб.	10 305 506,4
Потери от простоя и неполучения арендной платы (% от ПВД)	9%
ДВД(действительный валовый доход), руб.	9 378 011,0
Операционные и эксплуатационные расходы без НДС (18,9%; 27,8%)	2164156,34
ЧОД (Чистый операционный доход), руб.	7213855
Единая ставка капитализации, %	15,310%
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, с НДС	47 117 900

Рыночная стоимость нежилого здания общей площадью 1657,9кв.м. и земельного участка площадью 2581,0 кв.м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А, рассчитанная с использованием доходного подхода, с учетом НДС округленно, составляет:

47 117 900,00 (Сорок семь миллионов сто семнадцать тысяч девятьсот) рублей РФ

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер оцениваемого объекта, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

Для определения стоимости земельного участка только сравнительный подход.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщик использовал все три подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный. Результаты, полученные в рамках указанных подходов, представлены в табл. 40.

В настоящем пункте Отчета мы свели результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки. При присвоении весов каждому подходу учитывались следующие факторы:

Затратный подход

Затратный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания (стоимости замещения) за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Необходимо учитывать, что во многих случаях затратный подход в оценке недвижимости в недостаточной степени отражает рыночную стоимость, так как затраты инвестора не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и, напротив создаваемая стоимость не всегда бывает пропорциональна понесенным затратам. Это касается в первую очередь объектов доходной недвижимости. В данном случае затратному подходу присвоен удельный вес 0,3

Доходный подход

В настоящее время объект оценки используется как производственно-складская база, состоит из одного одноэтажного здания производственно-складского назначения. Доходность от здания не высокая. Основную стоимость объекта оценки формирует цена земельного участка. Учитывая месторасположение (приближенность к автомагистрали, центру города), наиболее

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:

г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

целесообразным и максимально эффективным использованием является реконструкция данного комплекса и строительство многоэтажного здания многофункционального назначения.

Результат, полученный доходным подходом, не учитывается при определении итоговой величины рыночной стоимости, так как не отражает действительную стоимость объекта.

Сравнительный подход

Сравнительный подход является наиболее точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. На взгляд оценщика, найденные объекты-аналоги и проведенный анализ рынка соответствующего сегмента рынка недвижимости в полной мере отражает ситуацию на рынке аналогичных объектов. Удельный вес по сравнительному подходу составляет 0,7.

Итоги расчетов рыночной стоимости объекта различными методами, а также окончательный расчет рыночной стоимости объекта, округленно, представлен ниже в таблицах.

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

Табл. 40. Согласование результатов, полученных с применением различных подходов к оценке рыночной стоимости Объектов оценки

№№	Наименование	Площадь, кв.м.	Адрес	Подходы						Рыночная стоимость с НДС, руб. (с учетом стоимости прав на земельный участок)
				Затратный, руб.	вес	Сравнительный, руб.	вес	Доходный, руб.	вес	
1	Нежилое здание	1657,9	г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А	114 314 133	0,30	84 327 426	0,70	47 117 900	0,00	93 323 438
Итоговая величина рыночной стоимости по объекту оценки, руб. с учетом НДС										93 323 438,00
В том числе: стоимость права собственности земельного участка, руб.										62 442 133,00

Источник: расчеты Оценщика

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

17. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенного анализа и выполненных расчетов Оценщики делают следующее заключение:

Итоговая величина рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 1657,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А, по состоянию на 24 ноября 2016 г., с учетом НДС округленно составляет:

93 323 438,00 (Девяносто три миллиона триста двадцать три тысячи четыреста тридцать восемь) рублей РФ

В том числе рыночная стоимость права собственности земельного участка к/н 77:09:0005010:8 площадью 2 581,0 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Магистральная, влад. 29А, по состоянию на 24 ноября 2016 г. округленно составляет:

62 442 133,00 (Шестьдесят два миллиона четыреста сорок две тысячи сто тридцать три) рубля

Табл. 41. Итоговые значения стоимости оцениваемого объекта

№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС
1	Нежилое здание	1657,9	30 881 305,00	26 170 597,46
2	Право собственности земельного участка, руб.	2 581,00	62 442 133,00	62 442 133,00
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом НДС, руб.			93 323 438,00	88 612 730,46

Действительный член Российского Общества
Оценщиков, оценщик

Бухалина Валентина Федоровна



Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

17. ПРИЛОЖЕНИЕ

Фотографии объекта оценки

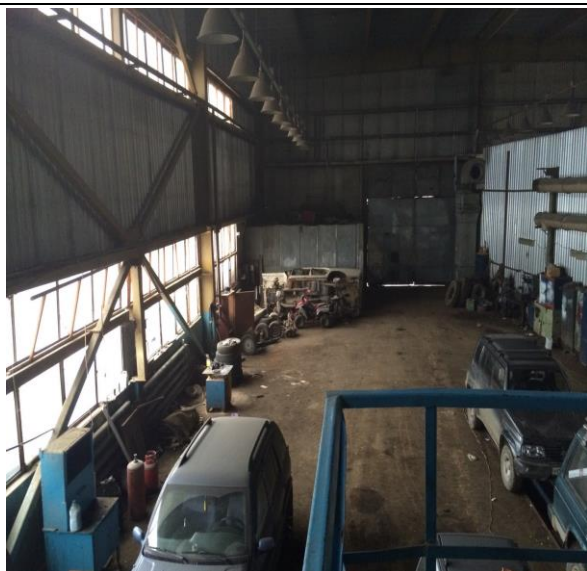
Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А



Внешний вид здания



Вид территории участка



Вид внутри здания



Вид окружения

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

Источники информации и объекты-аналоги

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

Объекты-аналоги, используемые при расчете рыночной стоимости земельного участка

The screenshot shows a real estate listing on the Domofond.ru website. The main heading is "Промземли на продажу" (Industrial land for sale) with a price of 693,000,000 RUB. The address is "ул. Рябиновая вл 28, Очаково-Матвеевское, Москва". The plot area is 2.96 hectares. The listing includes a map, contact information (phone: 8 965 222-32-84), and a "В избранное" (Add to favorites) button. A sidebar on the right contains a form to save the listing and receive similar offers. The main text describes the plot's location near the MCAAD and its intended use for industrial or commercial purposes. Below the description are social media sharing options and a section titled "Информация о предложении" (Information about the offer) with details on price, area, and publication date.

693 000 000 РУБ. Промземли на продажу
ул. Рябиновая вл 28, Очаково-Матвеевское, Москва
М Кунцевская 4,12 км

8 965 222-32-84
★ В избранное

Связаться с владельцем Показывать номер

Участок 2.96 га (промназначения)

Продается земельный участок в г.Москва, улица Рябиновая владение 28. В непосредственной близости ко МКАД. Земельный участок предусматривается для строительства объектов промышленных предприятий IV и V классов. Это от Торговых центров, автозаправочных станций до промышленных предприятий с вредным производством Рассматриваем под Вас ЗАСТРОЙКУ ОБЪЕКТА на этом земельном участке по Вашим параметрам, с последующей ВАМ долгосрочной арендой

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 693 000 000 РУБ.
Цена за сотку: 2 341 216 РУБ.
Тип: Участок
Тип объекта: Промземли

Площадь: 296 Соток
Дата обновления объявления: 31/10/2016
Дата публикации объявления: 31/10/2016
Номер в каталоге: 173072598

Расположение

ул. Рябиновая вл 28, Очаково-Матвеевское, Москва
Очаково-Матвеевское

М Кунцевская 4,1 км Славянский бульвар 4,9 км

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-173072598>

The screenshot shows a real estate listing on the Cian.ru website. The main heading is "Москва, район Печатники, проезд Шоссейный, 18". The price is 240,000,000 RUB. The plot area is 0.89 hectares. The listing includes a large photo of the plot, contact information (phone: +7 495 988-97-98), and a "Следить за изменением цены" (Track price changes) button. The main text describes the plot's location near the "Текстильщики" metro station and its intended use for commercial or office buildings. Below the description is a table of technical specifications for the plot.

Москва, район Печатники, проезд Шоссейный, 18
Показать на карте
Текстильщики, 14 мин. пешком

240 000 000 руб.
269 662 922 руб. за га

Следить за изменением цены

+7 495 988-97-98, +7 925 135-89-04
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIАН

Об объекте

Площадь:	0,89 га
Категория земли:	земли поселений (изменение возможно)
Вид разрешенного использования:	торговые центры
Инвестпроект:	есть
Обременение:	нет
Электричество:	по границе участка
Газ:	нет
Канализация:	по границе участка (центральная)
Водоснабжение:	по границе участка (центральное)
Подъездные пути:	асфальтированная дорога

Агенту - бонус!! Предлагается к продаже проект строительства офисно-торгового комплекса. Шаговая доступность до метро "Текстильщики". Удобная транспортная развязка (ТТК, Волгоградский пр-кт). Проект предусматривает строительство 12 053 кв.м. площадей, из них 5 600 кв.м. отведено для розничной торговли, 4 000 кв.м. офисных площадей и подземная часть (гараж) 2500 кв.м., эксплуатируемая кровля. Здание состоит из двух частей одноэтажной и 6-ти этажной. ПЭУ, согласованы проекты всех коммуникаций.
iciанд http://www.cian.ru/sale/suburban/149915170/

<http://www.cian.ru/sale/suburban/149915170/>

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

The screenshot shows a real estate listing on the website realty.dmir.ru. The listing is for a commercial plot in Moscow, Naхимовский проспект. The price is 200,000,000 rubles. The listing includes a photo of a building, a description of the investment project, and contact information for the agent.

200 000 000 руб.

Подписаться на похожие | Следить за ценой

Спецпредложения
Москва и область
Все | Новостройки | Коммерческая

Показать все спецпредложения >

Продается от собственника инвест-проект строительства торгового комплекса! 2 минуты от метро Профсоюзная. Долгосрочная аренда земельного участка. Имеется согласованная проектная документация, получены все технические условия, ГПЗУ и Разрешение на строительство. Срок реализации инвест-проекта составляет 12-18 месяцев. Проектом предусматривается строительство 4-х этажного комплекса. ТЗ/Тп, утвержденные решением МГЭ: общая площадь 2050 кв.м, верхняя отметка 20м. Общая арендопригодная площадь: 1300 кв.м. - торговых помещений. Срок окупаемости проекта составляет 5,5 лет.

ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ
.05 га площадь
участок промышленности, транспорта назначение

ИНФРАСТРУКТУРА

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
Размещено 17.11.2016

Скажите, что наши объявления на Дмир.ру

+7 (925) 595-64-97

Контроль качества объявлений! [пожаловаться](#)

<http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-moskva-nahimovskiy-prospekt-151163162/>

Объекты-аналоги, используемые в сравнительном подходе

The screenshot shows a real estate listing on the website www.cian.ru. The listing is for a commercial building in Moscow, Южное Тушино, ул. Свободы, 35С52. The price is 47,000,000 rubles. The listing includes a photo of the building, a detailed description of the property, and contact information for the agent.

47 000 000 руб.
50 048 руб. за м², продажа

+7 985 283-28-53, +7 495 535-80-86

Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь:	939 м²
Этаж:	1 из 2
Высота потолков:	8 м
Состояние:	типовой ремонт
Ворота:	на нулевой отметке
Лифты:	2 тельфера (1 т.)
Крановое оборуд-е:	1 кран-балка (3 т.)
Парковка:	на территории, для грузового транспорта

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	939 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Отопление:	центральное

Инфраструктура

- офисные помещения
- столовая

Продажа от собственника 939,1 кв.м. (здание кирпичное отдельно стоящее собственность юр. лица) отапливаемое, располагается в одном из корпусов на территории Тушинского машиностроительного завода, представляет собой производственно-складское помещение. 579 кв.м. высота потолков в комнате 6 м, рабочих по краям 4 м. Кран-балка 3,2 тонны, тельфер 2 шт. по 0,5 тонн. Плюс 2-х этажный блок 360 метров (180 кв.м. каждый этаж) высота потолков 3,5 м. склад-про-во с тельфером, и административная часть 2-с/у, душевые и офисы. Площадь земельного участка 2082*16 кв. м, асфальт. Территория рядом со строение огорожена и может использоваться как стоянка. Цена договора аренды с ДДП в Москве на 49 лет с мая 2015 года. Москва, ул. Свободы 35, стр.52 (СЗАО) Метро: Тушинская, м. Сходненская пешком 13 минут. Выделенные мощности 80 кВт. Подъездные пути: МКАД, Ленинградское шоссе, Волоколамское шоссе. Коммуникации: Системы тепло-, энергообеспечения от ТНБ, «телефония», интернет Территория

ЦИАН ID 3237556

Креативные пространства в собственности
Продажа недвижимости для офисов, студий и пространств на дизайне-площади "Флакко". Помощь в кредит, оценка при быстрой сделке.
Тел.: (495) 663-99-75

ЖК LIFE: Ботанический сад.
Нежилая недвижимость от застройщика. Отдельный вход, свободная планировка. Стартовые цены.
Тел.: (499) 112-27-31

<http://www.cian.ru/sale/commercial/139831648/>

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > СВАО > Алексеевский > метро Алексеевская > 1-й Рижский переулок

Изменить условия Подписаться на похожие

склад

Москва, район Алексеевский, 1-й Рижский пер., 2
Показать на карте
Алексеевская, 10 мин. пешком

75 000 000 руб.
58 503 руб. за м²

+7 926 898-86-82
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте
Площадь: 1 282 м²
Высота потолков: 8 м

О здании
Тип здания: административное здание
Общая площадь: 1 282 м²

М. Алексеевская, 1-й Рижский переулок, вл. 26, 10 мин пешком, склад 1282,7 кв.м, одноэтажный, высота потолков 7,5 м, ворота для проезда большегрузного транспорта, грузовой подъемник на 2 тн, теплый, канализация и водоснабжение центральное, пожарная сигнализация, есть офисное помещение, выполнен качественный ремонт, две су, оборудованная кухня, земельный участок 17 соток в аренде, огороженная территория, двое въездных ворот, большая парковка. Лот 4445

Арсенал Холдинг PRO
+7 926 898-86-82
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Продать быстрее Просмотров: всего 183, за сегодня 1 Платное сегодня, 04-20

ЦИАН ID 475342

Креативные пространства в собственности
Продажа недвижимости для офисов, студий и пространств на дизайн-заводе "Флакон". Покупка в кредит, скидка при быстрой сделке.
Тел.: (495) 663-99-75

<http://www.cian.ru/sale/commercial/147485347/>

Купить площадь свободн... x

50 000 000 руб.
51 547 руб. за м², продажа

+7 905 765-87-17
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте
Площадь: 970 м²
Этаж: 1 из 1
Высота потолков: 4,70 м
Помещение: занято
Специализация помещения: автомойка, автосервис, ателье одежды, клуб, мастерская, сервис, цех, шиномонтаж, шоурум
Состояние: типовой ремонт

О здании
Тип здания: свободное
Общая площадь: 970 м²
Участок: 0,12 га (в аренде)
Категория: действующий
Вентиляция: приточная
Отопление: центральное

Помещение свободного назначения площадью 970кв.м., высота потолков от 4,7м до 7,5м, на участке 12,5 соток, учаток в аренде 49 лет с 2003г, удобные подъездные пути, коммуникации центральные, электричество 250кВт. В настоящий момент помещение сдано в аренду, действующий автосервис (готовый арендный бизнес). Территория огорожена, своя парковочная зона. В собственности у юрлица с 2001г.

Елена Никишкина PRO
ИП Никишкина Е. А.
+7 905 765-87-17

ЦИАН ID 16551233

ЖК LIFE-Ботанический сад
Нежилые помещения от застройщика. Отдельный вход, свободная планировка. Стартовые цены.
Тел.: (499) 112-27-31

Креативные пространства в собственности
Продажа недвижимости для офисов, студий и пространств на дизайн-заводе "Флакон". Покупка в кредит, скидка при быстрой сделке.
Тел.: (495) 663-99-75

<http://www.cian.ru/sale/commercial/150832159/>

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The listing is for a warehouse located at Moscow, Khoroшеvskiy district, 4th Magistralnaya Street, 5C11. The price is 51,500,000 rubles, or 100,000 rubles per square meter. The listing includes contact information for the agent, ID: 461891, and phone numbers +7 495 258-52-23 and +7 495 415-60-35. The listing also includes a table of specifications and a photograph of the building.

склад
Москва, район Хорошевский, 4-я Магистральная ул., 5С11
Показать на карте
М. Полежаевская, 3 мин. пешком

51 500 000 руб.
100 000 руб. за м²

Следить за изменением цены

+7 495 258-52-23, +7 495 415-60-35
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН

Об объекте

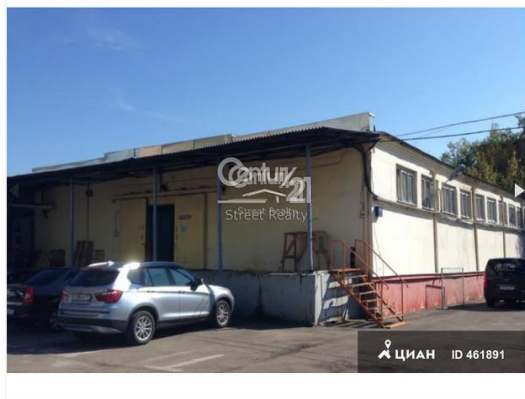
Площадь:	515 м ²
Этаж:	1 из 1

О здании

Тип здания:	административное здание
Класс:	C
Общая площадь:	515 м ²

Продажа складского помещения площадью 514,9 м², в трех минутах пешком от м. Полежаевская. Год постройки 1980, железобетонные перекрытия, открытая планировка, один вход, пандус, высота потолков 5 м, электричество, отопление. Номер лота 63914

ID:461891
+7 495 258-52-23, +7 495 415-60-35
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН



<http://www.cian.ru/sale/commercial/149300054/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website for a warehouse for rent. The listing is for a warehouse located at Moscow, Polezhaevskaya Street, 15 minutes walk from the metro. The rent is 390,564 rubles per month, or 8,208 rubles per square meter per year, including utility payments. The listing includes contact information for the agent, ID: 321676, and phone numbers +7 903 560-69-04 and +7 906 032-43-58. The listing also includes a table of specifications and a photograph of the interior of the warehouse.

390 564 руб. в месяц
8 208 руб. за м² в год, включая: коммунальные платежи

Следить за изменением цены

+7 903 560-69-04, +7 906 032-43-58
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН


Обеспечительный платеж: 390 564 руб.
Предоплата: 1 мес
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный
Минимальный срок аренды: 11 мес
Арендные каникулы: да

Об объекте

Площадь:	571 м ²
Этаж:	1 из 1
Высота потолков:	6 м
Сетка колонн:	6х6
Состояние:	типовой ремонт
Ворота:	на нулевой отметке
Парковка:	на территории, для грузового транспорта
Стоимость въезда:	100 руб.
Дополнительные услуги:	ответственное хранение

О здании

Тип здания:	производственно-складской комплекс
-------------	------------------------------------



<http://www.cian.ru/rent/commercial/148694650/>

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

3 - Входящие — Яндекс... x Трудовое право. ПЗ 2 x условия привлечения к ... x Карта Брянска: улицы, д... x сайт cian — Яндекс: на... x 35 объявлений - Снять ... x Снять склад г. Москва, ... x

Yandex www.cian.ru/rent/commercial/150919379/

Яндекс Почта Часто посещаемые Купить земельный уч...

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Коммерческая недвижимость в Москве > САО > Хорошевский > метро Полежаевская > 1-й Магистральный проезд Новый поиск

склад
Москва, район Хорошевский, 1-й Магистральный проезд, 9С2 Сдать быстрее Прогнозор: всего 40, за сегодня 1 21 ноя, 19:24
Показать на карте
Полежаевская, 10 мин. на машине

204 750 руб. в месяц
7 800 руб. за м² в год, включая НДС, коммунальные платежи
[Следить за изменением цены](#)

+7 903 775-85-30, +7 926 515-49-11
Пожалуйста, обратите внимание, что нашли это объявление на ЦИАН

Объемный платеж:	204 750 руб.
Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Минимальный срок аренды:	11 мес

Об объекте


Площадь:	315 м²
Этаж:	1 из 1
Высота потолков:	8 м
Состояние:	типовой ремонт
Ворота:	на нулевой отметке
Крановое оборуд:	1 кран-балка
Парковка:	на территории

О здании

Тип здания:	склад
Класс:	C
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	нет
Отопление:	центральное

Инфраструктура

- офисные помещения
- столовая



<http://www.cian.ru/rent/commercial/150919379/>

3 - Входящие — Яндекс... x Трудовое право. ПЗ 2 x условия привлечения к ... x Карта Брянска: улицы, д... x сайт cian — Яндекс: на... x 35 объявлений - Снять ... x Аренда склада г. Москва, ... x

Yandex www.cian.ru/rent/commercial/139350688/

Яндекс Почта Часто посещаемые Купить земельный уч...

Москва, район Хорошевский, 1-я Магистральная ул., 16С1 Сдать быстрее
Показать на карте
Полежаевская, 15 мин. пешком

199 875 руб. в месяц
6 150 руб. за м² в год, включая НДС, коммунальные платежи, операционные расходы
[Следить за изменением цены](#)

+7 968 824-15-14
Пожалуйста, обратите внимание, что нашли это объявление на ЦИАН

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

Об объекте

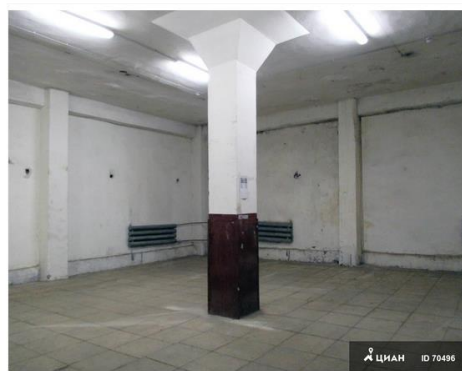
Площадь:	390 м²
Этаж:	3 из 5
Высота потолков:	3,50 м
Состояние:	типовой ремонт

О здании

Тип здания:	офисно-складской комплекс
Общая площадь:	390 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	сигнализация

Инфраструктура

- буфет
- столовая
- офисные помещения



<http://www.cian.ru/rent/commercial/139350688/>

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

The screenshot shows a web browser window with the URL www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/15723859498/. The main listing is for a warehouse for rent, titled "Аренда склада, 600 м²" located at "Москва, м. Полежаевская, Магистральная 1-я улица, 16". The price is listed as "Цена 350 000 Р в месяц". The listing includes a large photograph of the warehouse building and a contact form with a phone number "+7 495 940-06-98".

Аренда склада, 600 м²
Москва, м. Полежаевская, Магистральная 1-я улица, 16

Цена 350 000 Р в месяц
Агентство ОМСА
+7 495 940-06-98

Связаться, что вышло это объявление на портале GdeEtotDom.RU

Покаловаться

Ваше имя: _____ Телефон или email: _____

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Отправить сообщение

Фотографии На карте Панорама улицы

6/12

Опубликовано 11 мая 2016 г. Обновлено 24 ноября 2016 г.

Цена	350 000 Р / месяц	Балкон/лоджия	нет
Цена за м²	583 Р/м² в месяц	Отопление	центральное
Общая площадь	600 м²	Интернет	есть
Метро	м. Полежаевская	Телефон	без телефона
		Безопасность	круглосуточная охрана

Склад в аренду 600 кв. м капитальный, отапливаемый, еврофуры, грузовые лифты, удобный подъезд (ТТК) вооруженная охрана, м. Беговая, Полежаевская
Собственник: [8280059#]

Распечатать

ПРОДАЖА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ от 80 кв. м
Сб. Суббота
Белорусская

Офисы от собственника
БЦ "Высота" площадь 8 от 20 кв. м, 3 км по Каширскому ш. Охрана. Подземный паркинг.

Аренда офиса в ЮЗАО
Офисы рядом с метро от 600 до 18000 м². От 6 тыс. р./м². Рестораны, магазины, фитнес.

<http://www.gdeetotdom.ru/obj/commercial/msk/15723859498/>

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

Документы оценщика



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:
Бухалина Валентина Федоровна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4503 № 147962, выдан 31.05.2002г.
ОВД "Северное Медведково" паспортным столом №2 г. Москвы
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 28 » января 2008г., регистрационный № 003231
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным
законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-
ФЗ от 29.07.1998г.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 30 » января 2014 года.

Президент  С.А. Табакова

0016919 *





ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 003231 от «31» июля 2015 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 003231 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Бухалина Валентина Федоровна**
Паспортные данные: Сер. 4503 №147962 выдан ОВД "Северное Медведково" паспортным столом №2 г. Москвы (код подразделения - 772-134) 31.05.2002
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. **ОАО «АльфаСтрахование»** (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 788-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Бухалина Валентина Федоровна
- СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «Ингосстрах»**

От Состраховщика
(Начальник Отдела страхования, финансовых и профессиональных рисков
Архангельский С.Ю. на основании доверенностей №4394327-3/15 от 24.06.2015 г.
и №5353/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)
№ 37

ПОЛИС № 022-073-000423/16

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-000423/16 от 18.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	127422, г. Москва, ул.Тимирязевская, 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	10 000 (Десять тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2016 г. по «31» октября 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 18.10.2016г.

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Начальник Управления Комплексных продаж
на основании Доверенности №391/16 от 18.08.2016г.

М.П. (Милорадова Т.М.)
«18» октября 2016г.

Страхователь:
ООО «Международный центр оценки и консалтинга»
Генеральный директор на основании Устава

М.П. (Перелечко О.В.)
«18» октября 2016г.

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

Документы заказчика



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
http://www.to77.rosreestr.ru

№ _____
на № _____ от _____

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА
НА ИМЕВШИЕСЯ(ИМЕЮЩИЕСЯ) У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА**

Дата 06.05.2015

№ 77/021/006/2015-789

На основании запроса от 28.04.2015, поступившего на рассмотрение 28.04.2015, сообщаем, что правообладателю

ООО "Производственное объединение "Теплотехстрой", ИНН: 7703578101, ОГРН: 1067746093260, адрес места нахождения: г.Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 23, стр. 3 в период с 23.01.2006 по 23.04.2015 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества :

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:09:0005010:8
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли населенных пунктов, эксплуатация производственной базы
		площадь объекта:	2 581 кв. м
		адрес (местоположение) объекта:	г.МОСКВА, 1-Я МАГИСТРАЛЬНАЯ УЛ. влад.29А
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	23.07.2010
		номер государственной регистрации:	77-77-14/005/2010-038
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 10.02.2010 №М-09-С00445; Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 12.01.2010 №01-09 ДЗР
	1.3.	дата государственной регистрации прекращения права:	
Ограничение (обременение) права:			

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

1.3.1.	вид:	Ипотека, 1).г.Москва, 1-я Магистральная ул. влад.29А, кад.№ 77:09:0005010:8, Земельный участок, общая площадь 2581 кв. м.2).г.Москва, ул.Магистральная 1-Я, д.29А, усл.№ 77-77-02/061/2005-378, нежилое здание, общая площадь 1657, 9 кв. м.
	номер государственной регистрации:	77-77-18/100/2011-462
2. 2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77-77-02/061/2005-378
	наименование объекта:	нежилое здание
	назначение объекта:	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ
	площадь объекта:	1 657, 9 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.Магистральная 1-Я, д.29А
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	06.03.2006
	номер государственной регистрации:	77-77-05/001/2006-047
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 25.01.2006 с Обществом с ограниченной ответственностью "Арсенал"
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение (обременение) права:	
	2.3.1. вид:	Ипотека, 1).г.Москва, 1-я Магистральная ул. влад.29А, кад.№ 77:09:0005010:8, Земельный участок, общая площадь 2581 кв. м.2).г.Москва, ул.Магистральная 1-Я, д.29А, усл.№ 77-77-02/061/2005-378, нежилое здание, общая площадь 1657, 9 кв. м.
	номер государственной регистрации:	77-77-18/100/2011-462

Выписка выдана: Лазуткин Д. В., представитель по доверенности: Конкурсный управляющий ООО "Производственное объединение "Теплотехстрой" Логинов О.А.

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Молчанова А.П.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Сведения сформированы по информации предоставленной следующими управлениями Росреестра:
Ханты-Мансийский АО;
Орловская область;
Республика Марий Эл;
Республика Калмыкия;
Калининградская область;
Республика Адыгея;
Нижегородская область;
Тамбовская область;

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

Кировская область;
Ленинградская область;
Республика Бурятия;
Волгоградская область;
Камчатский край и Корякский АО;
Кабардино-Балкарская Республика;
Самарская область;
Ивановская область;
Владимирская область;
Сахалинская область;
Магаданская область и Чукотский АО;
Ставропольский край;
Костромская область;
Курская область;
Тульская область;
Саратовская область;
Омская область;
Оренбургская область;
Санкт-Петербург;
Еврейская А. обл.;
Севастополь;
Тюменская область;
Астраханская область;
Амурская область;
Белгородская область;
Республика Алтай;
Республика Хакасия;
Республика Тыва;
Республика Коми;
Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО;
Брянская область;
Калужская область;
Краснодарский край;
Забайкальский край и Агинский Бурятский АО;
Липецкая область;
Республика Ингушетия;
Карачаево-Черкесская Республика;
Рязанская область;
Чувашская Республика;
Новосибирская область;
Республика Саха (Якутия);
Ульяновская область;
Республика Башкортостан;
Воронежская область;
Пермский край;
Алтайский край;
Хабаровский край;
Ямало-Ненецкий АО;
Пензенская область;
Республика Крым;
Смоленская область;
Томская область;
Удмуртская Республика;
Чеченская Республика;
Вологодская область;
Республика Татарстан;
Свердловская область;
Республика Северная Осетия;
Ярославская область;
Москва;
Кемеровская область;
Псковская область;
Архангельская область и Ненецкий АО;
Новгородская область;
Мурманская область;
Приморский край;
Ростовская область;
Республика Мордовия;
Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО;
Республика Карелия;
Тверская область;
Челябинская область;
Республика Дагестан;
Курганская область;
Московская область;
конец списка.


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 23 ИЮЛ 2010

Документы-основания: • Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 12.01.2010 №01-09 ДЗР

- Договор купли-продажи земельного участка от 10.02.2010 №М-09-С00445

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ "ТЕПЛОТЕХСТРОЙ", ИНН: 7703578101, ОГРН: 1067746093260, дата гос.регистрации: 23.01.2006, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: 770301001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, г.Москва, ул.Садовая-Кудринская, д.23, строен.3

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация производственной базы, общая площадь 2581 кв. м, адрес объекта: г.МОСКВА, 1-Я МАГИСТРАЛЬНАЯ УЛ. влад.29А

Кадастровый (или условный) номер: 77:09:0005010:8

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
23 ИЮЛ 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-14/005/2010-038

МОСКВА

Регистратор ВЕДЕНЯКИНА Ю. В. м.п. (подпись)

77 AM № 068181

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: " 25 АВГ 2007 " г.

Документы-основания: Договор купли-продажи от 25.01.2006 с Обществом с ограниченной ответственностью "Арсенал"

Субъект (субъекты) права: **Общество с ограниченной ответственностью "ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ "ТЕПЛОТЕХСТРОЙ"**
ИНН/КПП: 7703578101/770301001
Место нахождения: 123001, г.МОСКВА, ул. САДОВАЯ-КУДРИНСКАЯ, д.23, стр.3
Зарегистрировано: 23.01.2006г.,
МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 46 ПО Г. МОСКВЕ,
ОГРН: 1067746093260

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. МАГИСТРАЛЬНАЯ 1-Я, д.29А
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 1657,9 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-02/061/2005-378

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" марта 2006 года
сделана запись регистрации № 77-77-05/001/2006-047

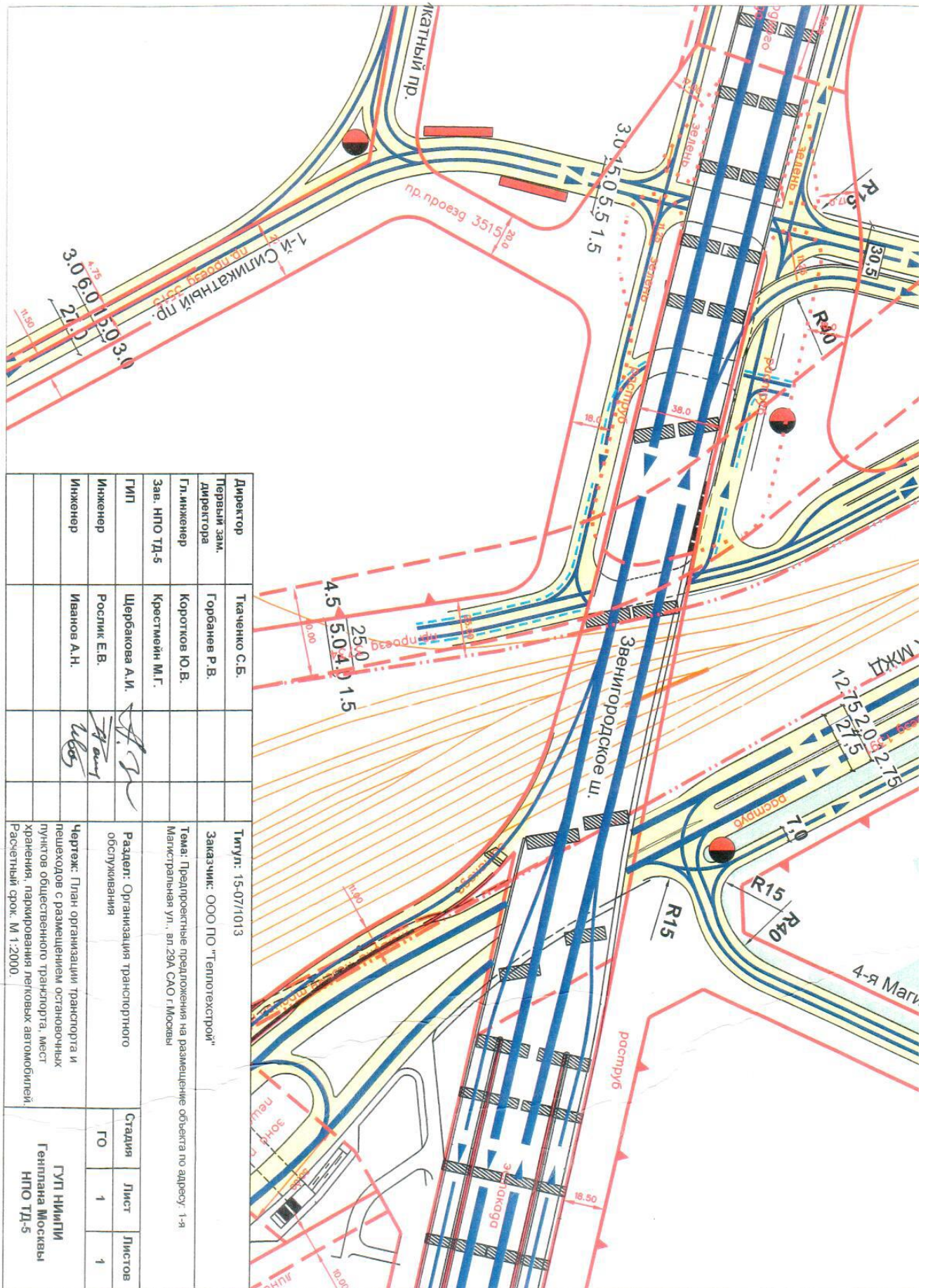
" 25 АВГ 2007 " года внесены изменения по заявлению № 77-77-03/063/2007-240

Регистратор

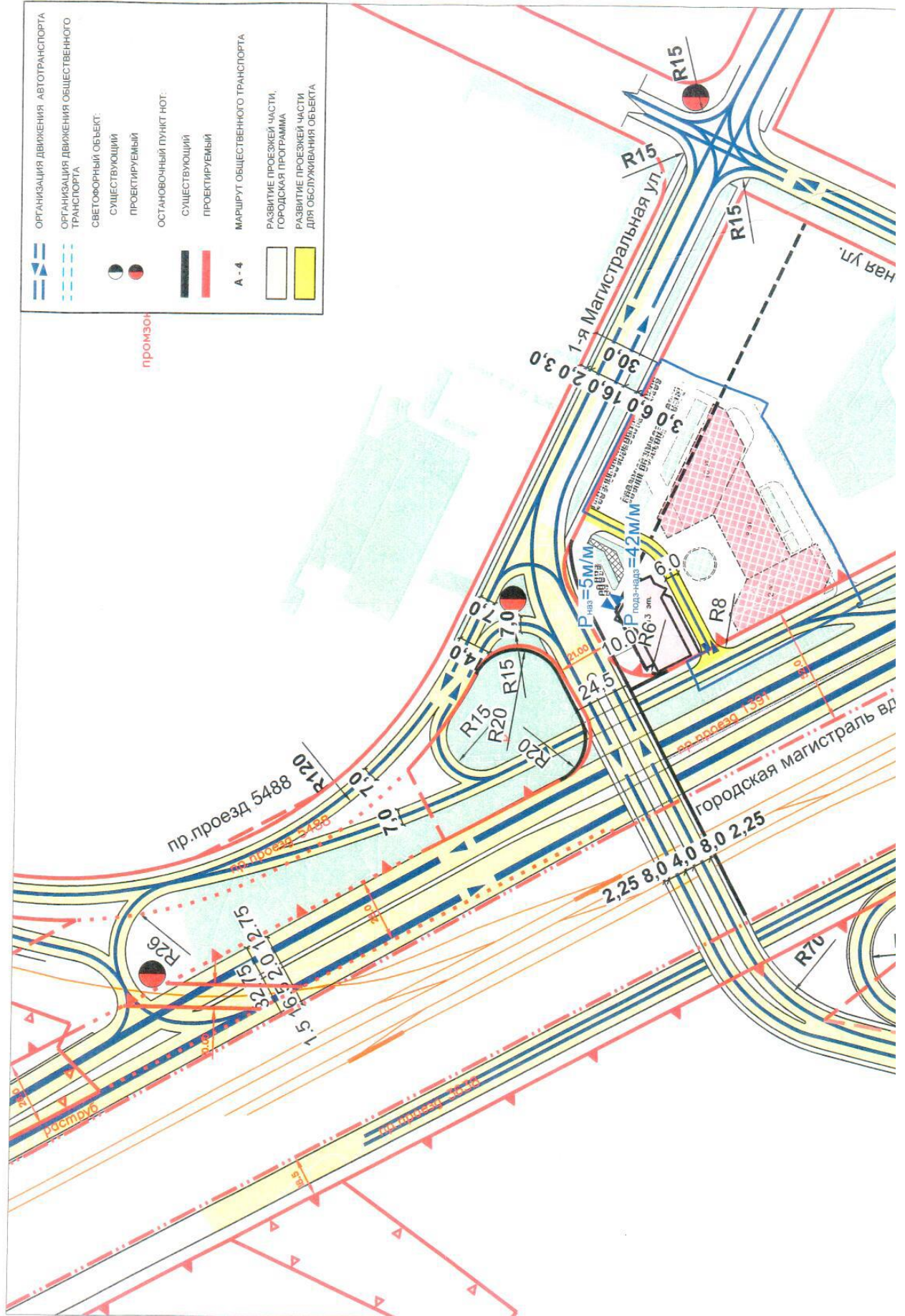
СТЕПАНОВА Т.П.

Серия 77АЖ 013554

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А



Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А



Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

ДЕПАРТАМЕНТ БЕЛЫНЬИНЫ РЕСПУБЛИКИ МОСКВА МОСКВА ПРИКРЕПЛЕНИЕ

А-КМ-1.2

от 10.12.07

РАСХОДНОЕ ЧИСЛЕНИЕ № 25/4197

НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТИРОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА

Исполнитель: *И.А. Максимов* (подпись)

21.11.07

№ 1:2000

ТУП НА ИТД Имения 1.01.01.01.01

ООО "ПО ТЕПЛОТЕХСТРОИ" (полностью государственное предприятие или государственное учреждение)

г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

Земельный участок № 50:07:0080303:001

г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

ООО "Министерство" (полностью государственное предприятие или государственное учреждение)

г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

А-Е-А согласованная территория

Исполнитель: *И.А. Максимов* (подпись)

21.11.07

№ 1:2000

ТУП НА ИТД Имения 1.01.01.01.01

ООО "ТЕПЛОТЕХСТРОИ" (полностью государственное предприятие или государственное учреждение)

г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

Земельный участок № 50:07:0080303:001

г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

ООО "Министерство" (полностью государственное предприятие или государственное учреждение)

г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

А-Е-А согласованная территория

Исполнитель: *И.А. Максимов* (подпись)

21.11.07

№ 1:2000

ТУП НА ИТД Имения 1.01.01.01.01

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

Справка об активах ООО "Производственное объединение "Теплотехстрой"

№ п/п	Наименование актива	Первоначальная балансовая стоимость	Амортизация	Остаточная балансовая стоимость на 30.06.15
1	Здание нежилое, ул. 1-я Магистральная, 29А	61 713 230,81р.	37 846 244,59р	23 866 986,22р.
2	Земельный участок по адресу : ул.1-я Магистральная	160 448 990,00 р.	0,00 р.	160 448 990,00 р.



Конкурсный управляющий ООО "ПО "Теплотехстрой" _____ Логинов О.А.

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А

**Документы заказчика на ___ листах прошиты и пронумерованы
Конкурсный Управляющий ООО «Производственное объединение
Теплотехстрой» _____**

Оценка рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. 1-я Магистральная, д. 29А