

ОТЧЕТ № 03-11/19

«ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА ДОЛЖНИКА ООО
«ДОНСКОЙ» (ОГРН 1177746899725)»

Объект оценки:

Имущество должника ООО «Донской» (ОГРН
1177746899725)

Заказчик: ООО «Донской»

Адрес (место нахождения):

119334, г. Москва, 5-й Донской пр., д. 15, стр.13, комн. 340

Исполнитель:

ООО «СБК»

Адрес (место нахождения):

191024, г. Санкт-Петербург, Полтавская ул., д. 6 лит. А, пом.
13-Н (506)

Дата оценки: 25.10.2019

Дата составления Отчета: 12.11.2019



ООО «Донской»
119334, г. Москва, 5-й Донской пр., д. 15, стр.13, комн. 340
г-ну Сухорукову И В.

Уважаемый Игорь Валерьевич!

В соответствии с договором возмездного оказания услуг № 20190812 от 25.10.2019 г., заключенным между Заказчиком ООО «Донской» (ОГРН 1177746899725) и Исполнителем ООО «СБК» (ОГРН 1177847201080), представляем отчет № 03-11/19 «Отчет об оценке имущества должника ООО «Донской» (ОГРН 1177746899725)».

Объектом оценки является: Имущество должника ООО «Донской» (ОГРН 1177746899725).

Оценке подлежат - Право собственности на объекты, приведенные в таблицах 1, 3 подписанного Задания на оценку; право аренды на объекты, приведенные в таблице 2 подписанного Задания на оценку ..¹

Вид определяемой стоимости — рыночная стоимость. Дата оценки — 25.10.2019.

Предполагаемое использование результатов оценки: для принятия управленческих решений.

Проведенная оценка, в нашем представлении, полностью соответствует условиям, предписанным заданием на оценку, требованиям действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности.

С учетом всех допущений и ограничительных условий, изложенных в тексте представляемого отчета об оценке, рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки 25.10.2019 (без учета НДС) оценивается в сумму:

2 084 035 918 (Два миллиарда восемьдесят четыре миллиона тридцать пять тысяч девятьсот восемнадцать) рублей

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является отчетом об оценке №03-11/19, а только предваряет направляемый Вам отчет. Сведения, приведенные в отчете об оценке, следует трактовать в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся в отчете допущения и ограничительные условия. При возникновении вопросов по отчету об оценке мы готовы предоставить Вам все необходимые дополнительные разъяснения.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «СБК»

12.11.2019



Бирюков В. В.

¹ Номера таблиц Задания на оценку.

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
1.1 Общая информация, идентифицирующая Объект оценки.....	7
1.2 Результаты оценки, полученные в рамках различных подходов.....	7
1.3 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	8
1.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	8
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	13
2.1 Объект оценки.....	13
2.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.....	13
2.3 Права, учитываемые при оценке Объектов, ограничения (обременения) этих прав..	15
2.4 Цель оценки.....	15
2.5 Предполагаемое использование результатов оценки.....	15
2.6 Вид стоимости.....	15
2.7 Дата оценки.....	15
2.8 Срок проведения оценки.....	15
2.9 Форма предоставления результатов.....	15
2.10 Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.....	15
2.11 Специальные допущения и ограничения, введенные Оценщиком самостоятельно..	16
2.12 Применяемые стандарты и другие нормативные документы, используемые при проведении оценки.....	17
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	19
3.1 Сведения о Заказчике оценки.....	19
3.2 Сведения об Оценщике.....	19
3.3 Сведения об Исполнителе.....	21
4. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	23
4.1 Категории исходной информации.....	23
4.2 Декларация о достаточности и достоверности источников.....	23
4.3 Декларация источников исходной информации.....	24
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
5.1 Описание местоположение объекта оценки.....	31
5.2 Описание объекта оценки.....	36
5.3 Информация о текущем использовании.....	73
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ВАРИАНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	75
6.1 Анализ НЭИ объектов недвижимости.....	75
6.2 Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного.....	79
6.3 Анализ НЭИ земельного участка с существующими улучшениями.....	81
6.4 Анализ НЭИ объектов движимого имущества.....	84
7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ.....	85
7.1 Анализ ликвидности объекта оценки.....	85

7.2 Формирование вывода о степени ликвидности объекта оценки. Обоснование рыночного срока экспозиции объекта оценки.....	86
8. АНАЛИЗ РЫНКА И ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ.....	89
8.1 Анализ внешних факторов.....	89
8.2 Анализ социально-экономического положения г. Москвы на сентябрь 2019 год.....	95
8.3 Определение сегмента рынка объекта оценки.....	97
8.4 Анализ рынка объекта оценки.....	103
8.5 Анализ рынка предложений о продаже комплексов недвижимого имущества административно-производственного назначения в г. Москве.....	105
8.6 Анализ рынка офисной недвижимости Москвы. I полугодие 2019 г.....	107
8.7 Анализ рынка индустриальной (складской) недвижимости Москвы. I полугодие 2019 г.....	121
8.8 Анализ рынка земельных участков коммерческого назначения Москвы.....	127
8.9 Анализ рынка офисной техники.....	135
8.10 Анализ рынка лакокрасочных материалов.....	138
8.11 Анализ вторичного рынка машин, оборудования и мебели.....	141
9. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	145
9.2 Подробное описание подходов и методов, применяемых в отчете.....	150
10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	153
10.1 Общие положения определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода.....	153
10.2 Определение рыночной стоимости прав на земельные участки.....	158
10.3 Определение рыночной стоимости комплекса недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода.....	174
10.4 Общие положения определения рыночной стоимости в рамках доходного подхода.....	189
10.5 Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода..	198
10.6 Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости.....	220
10.7 Пообъектный расчет и заключение о рыночной стоимости комплекса недвижимого имущества.....	222
11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	227
11.1 Расчет рыночной стоимости движимого имущества.....	227
11.2 Согласование результатов оценки.....	238
11.3 Результат расчета рыночной стоимости объектов движимого имущества.....	238
12. ИТОГОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	241
13. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ.....	245

1

Основные факты и выводы

В главе приведены основные факты и выводы отчета №03-11/19 «Отчет об оценке имущества должника ООО «Донской» (ОГРН 1177746899725)» (далее в тексте именуется — Отчет).

Основанием для выполнения работы и подготовки Отчета является договор № 20190812 от 25.10.2019 г., заключенный между ООО «Донской» (ОГРН 1177746899725) и ООО «СБК» (ОГРН 1177847201080). Фактическая работа по оценке выполнялась в период с 25.10.2018 г. по 12.11.2019 г. Дата составления Отчета (завершения работы над ним и подписания) — 12.11.2019 г.

1.1 Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Существенная информация, идентифицирующая оцениваемое имущество, приведена в таблице ниже.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Параметр	Содержание (описание параметра)
Объект оценки	Имущество должника ООО «Донской» (ОГРН 1177746899725) - основные средства - здания (12 шт.) и сооружения (14 шт.) согласно Табл.1 Задания на оценку; - права аренды на земельные участки (3 шт.) согласно Табл.2 Задания на оценку; - ТМЦ (18 шт.) согласно Табл.3 Задания на оценку.
Оцениваемые права	Право собственности на объекты, приведенные в таблицах 1, 3 подписанного Задания на оценку; право аренды на объекты, приведенные в таблице 2 подписанного Задания на оценку .

Источник: Задание на оценку

1.2 Результаты оценки, полученные в рамках различных подходов

Таблица 2. Результаты оценки, полученные в рамках различных подходов

Оцениваемые объекты	Доходный подход, руб. без НДС	Сравнительный подход, руб. без НДС	Затратный подход, руб. без НДС	Результаты согласования по подходам, руб. без НДС
Комплекс недвижимого имущества, состоящий из зданий, сооружений согласно Табл.1 Задания на оценку и земельных участков на праве аренды согласно Табл.2 Задания на оценку, в том числе:	1 848 058 251	2 319 944 326	Обоснованный отказ	2 084 000 000

Оцениваемые объекты	Доходный подход, руб. без НДС	Сравнительный подход, руб. без НДС	Затратный подход, руб. без НДС	Результаты голосования по подходам, руб. без НДС
- Основные средства - здания (12 шт.) и сооружения (14 шт.) согласно Табл.1 Задания на оценку, руб. без НДС	1 401 591 584	1 873 477 659	Обоснованный отказ	1 637 530 000
- Права аренды на земельные участки (3 шт.) согласно Табл.2 Задания на оценку, руб. без НДС	Обоснованный отказ	446 466 667	Обоснованный отказ	446 470 000
ТМЦ (18 шт.) согласно Табл.3 Задания на оценку, руб. без НДС	Обоснованный отказ	35 918	Обоснованный отказ	35918

Источник: Расчеты Оценщика

1.3 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Применяемые ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости в рамках данного Отчета об оценке достоверны только в тех объемах, которые указаны в предполагаемом использовании результатов оценки (для принятия управленческих решений), прописанные Заказчиком в Задании на оценку.

Оценщик определяет рыночную стоимость Объекта оценки на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину рыночной стоимости Объекта оценки.

В то же время, в соответствии со ст.12 Федерального закона от 24.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

1.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки - Имущество должника ООО «Донской» (ОГРН 1177746899725) на дату оценки - 25.10.2019 составляет (без учета НДС), с учетом округления:

2 084 035 918 (Два миллиарда восемьдесят четыре миллиона тридцать пять тысяч девятьсот восемнадцать) рублей

Таблица 3. Итоговые результаты оценки

№	Параметр	Количество, шт.	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Основные средства - здания (12 шт.) и сооружения (14 шт.) согласно Табл.1 Задания на оценку, руб. без НДС	1	48 887,2	1 637 530 000

№	Параметр	Количество, шт.	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. без НДС
2	Права аренды на земельные участки (3 шт.) согласно Табл.2 Задания на оценку, руб. без НДС	3	47 037,0	446 470 000
3	Движимое имущество (ТМЦ)	18	-	35918
	Итоговая рыночная стоимость:	39		2 084 035 918

Источник: расчеты Оценщика

Пообъектные результаты оценки приведены ниже в таблице 4, 5 и 6.

Таблица 4. Результаты оценки — основные средства (Табл.1 Задания на оценку)

№	Наименование	Инв. №	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. без НДС округленно
1	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.11, 3996,9 м2, кад номер 77:05:001010:1136	00-003998	3 996,9	128 090 000
2	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.13, 2950,1 м2, кад номер 77:05:001010:1125	00-003999	2 950,1	90 570 000
3	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.14, 18,7 м2, кад номер 77:05:001010:1142	00-004000	18,7	740 000
4	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.16, 895,8 м2, кад номер 77:05:001010:1137	00-004001	895,8	29 000 000
5	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.24, 190,9 м2, кад номер 77:05:001010:1128	00-004003	190,9	6 710 000
6	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.4, 4206,7 м2, кад номер 77:05:001010:1127	00-003993	4 206,7	136 960 000
7	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.42, 1304,3 м2, кад номер 77:05:001010:1126	00-004004	1 304,3	39 760 000
8	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.5, 19279,8 м2, кад номер 77:05:001010:1092	00-003994	19 279,8	674 280 000
9	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.6, 3543,4 м2, кад номер 77:05:001010:1138	00-003995	3 543,4	113 070 000
10	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.7, 6086,1 м2, кад номер 77:05:001010:1139	00-003996	6 086,1	193 710 000
11	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.9, 5063,6 м2, кад номер 77:05:001010:1124	00-003997	5 063,6	175 200 000
12	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.21Б стр.21, 1350,9 м2, кад номер 77:05:001010:1023	00-004002	1 350,9	42 390 000
13	Кабельные сети электроснабжения, внутриплощадочные	00-004014	-	2 800 000
14	Оборудование электрическое в РТП	00-004016	-	230 000
15	Ограждение территории с воротами распашными закатными	00-004005	-	110 000
16	Покрытие асфальтовое	00-004015	-	710 000
17	Пост охраны с турникетом	00-004007	-	110 000
18	Сеть внутриплощадочной теплотрассы	00-004012	-	1 280 000
19	Сеть канализационная, внутриплощадочная	00-004013	-	140 000
20	Сеть ливневой канализации	00-004010	-	260 000
21	Система охранной беспроводной сигнализации	00-004008	-	50 000
22	Система телевизионного наблюдения	00-004006	-	280 000
23	Система ХВС внутриплощадочная	00-004009	-	350 000
24	Теплосеть для обеспечения вентиляции для стр. 16 от ЦТП (стр.5)	00-004011	-	420 000
25	Трансформатор силовой 1000 кВт	00-004017	-	130 000
26	Трансформатор силовой ТМГ21-1000/10/0,4 кВт	00-004018	-	180 000
	Итого (округленно):		48 887,20	1 637 530 000

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 5. Результаты оценки — права аренды (Табл.2 Задания на оценку)

№	Наименование	Дата действия договора об аренде	Договор об аренде	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. без НДС, округленно
1	Земельный участок, Москва, 5-й Донской пр., вл. 15, строен.9, кадастровый номер 77:05:0001010:3332	21.01.2062	М-05-040994 от 18.02.2013	2 531,0	24 020 000
2	Земельный участок, Москва, 5-й Донской пр., вл 21Б, строен. 21, кадастровый номер 77:05:0001010:3735	26.06.2064	М-05-049295 от 21.07.2016	1 072,0	10 180 000
3	Земельный участок, Москва, 5-й Донской пр., вл. 21Б кадастровый номер 77:05:0001010:13	11.07.2021	М-05-006001 от 11.07.1996	43 434,0	412 270 000
	Итого (округленно):			47 037,0	446 470 000

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 6. Результаты оценки — ТМЦ (Табл.3 Задания на оценку)

№	Наименование	Количество, шт.	Место нахождения	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Аппарат для нагрева и охлаждения питьевой воды.	1	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	1 620
2	Контрольно-кассовая машина "АГАТ"	1	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	7 976
3	Радиотелефон Panasonic, темно-серый	1	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	1 665
4	Стелаж почтовый 1910x760x450, 30 ящиков	1	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	11 940
5	Телефон проводной Panasonic, черный.	4	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	2 155
6	Валик	20	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	793
7	Кисть	20	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	1 057
8	Лампа 250ВТ металлогалогеновая	10	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	2 393
9	Лампа люминисцентная	100	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	3 285
10	Уайт-спирит	4	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	496
11	Хомут	4	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	1
12	Эмаль белая	5,2	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	1 180
13	Эмаль желтая	5,4	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	275
14	Эмаль коричневая	5,4	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	194
15	Эмаль красная	5,4	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	260
16	Эмаль серая	20	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	382
17	Эмаль черная	5,4	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	210
18	Лента изоляционная	3	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	36
	Итого:			35 918

Источник: расчеты Оценщика

2

Задание на оценку

Исследования, суждения и расчеты, приведенные в Отчете, соответствуют Заданию на оценку, составленному Заказчиком оценки — см. приложение №1 «Задание на оценку» к Договору 20190812 от 25.10.2019 г. года к Договору (в тексте Отчета именуется — Задание на оценку). Копия Задания на оценку приведена в Приложении 1 к Отчету.

Содержательная часть Задания на оценку, дополненная необходимыми пояснениями, анализом и дополнительными сведениями, приведена ниже.

2.1 Объект оценки

Объект оценки: Имущество должника ООО «Донской» (ОГРН 1177746899725).

2.2 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей

Таблица 7. Основные средства

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта
1	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.11, 3996,9 м2, кад номер 77:05:001010:1136
2	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.13, 2950,1 м2, кад номер 77:05:001010:1125
3	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.14, 18,7 м2, кад номер 77:05:001010:1142
4	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.16, 895,8 м2, кад номер 77:05:001010:1137
5	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.24, 190,9 м2, кад номер 77:05:001010:1128
6	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.4, 4206,7 м2, кад номер 77:05:001010:1127
7	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.42, 1304,3 м2, кад номер 77:05:001010:1126
8	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.5, 19279,8 м2, кад номер 77:05:001010:1092
9	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.6, 3543,4 м2, кад номер 77:05:001010:1138
10	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.7, 6086,1 м2, кад номер 77:05:001010:1139
11	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.9, 5063,6 м2, кад номер 77:05:001010:1124
12	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.21Б стр.21, 1350,9 м2, кад номер 77:05:001010:1023
13	Кабельные сети электроснабжения, внутриплощадочные
14	Оборудование электрическое в РТП
15	Ограждение территории с воротами распашными закатными
16	Покрытие асфальтовое
17	Пост охраны с турникетом

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта
18	Сеть внутриплощадочной теплотрассы
19	Сеть канализационная, внутриплощадочная
20	Сеть ливневой канализации
21	Система охранной беспроводной сигнализации
22	Система телевизионного наблюдения
23	Система ХВС внутриплощадочная
24	Теплосеть для обеспечения вентиляции для стр. 16 от ЦТП (стр.5)
25	Трансформатор силовой 1000 кВт
26	Трансформатор силовой ТМГ21-1000/10/0,4 кВт

Источник: Задание на оценку

Таблица 8. Право аренды

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта
1	Право аренды земельного участка 5-й Донской пр., вл. 15, строен.9, кадастровый номер 77:05:0001010:3332, площадью 2531 (две тысячи пятьсот тридцать один) кв.м.
2	Право аренды земельного участка 5-й Донской пр., вл. 21Б, строен. 21, кадастровый номер 77:05:0001010:3735, площадью 1072 (одна тысяча семьдесят два) кв.м.
3	Право аренды земельного участка Донской 5-й пр., вл. 21Б кадастровый номер 77:05:0001010:13, площадью 43434 (сорок три тысячи четыреста тридцать четыре) кв.м.

Источник: Задание на оценку

Таблица 9. ТМЦ

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта
1	Аппарат для нагрева и охлаждения питьевой воды.
2	Контрольно-кассовая машина "АГАТ"
3	Радиотелефон Panasonic, темно-серый
4	Стелаж почтовый 1910x760x450, 30 ящиков
5	Телефон проводной Panasonic, черный.
6	Валик
7	Кисть
8	Лампа 250Вт металлогалогеновая
9	лампа люминисцентная
10	Уайт-спирит
11	Хомут
12	Эмаль белая
13	Эмаль желтая
14	Эмаль коричневая
15	Эмаль красная
16	Эмаль серая
17	Эмаль черная
18	Лента изоляционная

Источник: Задание на оценку

2.3 Права, учитываемые при оценке Объектов, ограничения (обременения) этих прав

Право собственности на объекты, приведенные в таблицах 1, 3 подписанного Задания на оценку; право аренды на объекты, приведенные в таблице 2 подписанного Задания на оценку .

2.4 Цель оценки

Определение рыночной стоимости Объекта оценки.

2.5 Предполагаемое использование результатов оценки

Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений.

2.6 Вид стоимости

Рыночная стоимость.

2.7 Дата оценки

25.10.2019 г.

2.8 Срок проведения оценки

Отчет об оценке предоставляется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента предоставления Заказчиком всех необходимых документов, для проведения оценки.

2.9 Форма предоставления результатов

Отчет об оценке, подготовленный в соответствии с требованиями ФСО №3. Отчет должен быть подготовлен в печатном виде в 2 (двух) экземплярах.

2.10 Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1) Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на Объект оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемый Объект, в процессе оценки не проводилась. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете.

2) Экономические характеристики Объекта оценки, используемые в процессе подготовки Отчета, брались на основе информации предоставленной Заказчиком, без проведения специальной проверки их достоверности. Информация, предоставленная Заказчиком, принята, как достоверная.

- 3)** Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения.
- 4)** Мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на рыночную стоимость оцениваемого Объекта в будущем.
- 5)** Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости, указанной в Отчете.
- 6)** Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами. Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без ссылки на данный Отчет.
- 7)** Оценщик определяет рыночную стоимость Объекта оценки на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину рыночной стоимости Объекта оценки. В тоже время, в соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

2.11 Специальные допущения и ограничения, введенные Оценщиком самостоятельно

- 1)** В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное (наиболее вероятное) значение рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим экспертом-оценщиком, может отличаться от полученного результата в силу указанных выше причин и профессионального уровня эксперта.

2) Рыночная стоимость Объекта оценки рассчитана в рублях РФ. Согласно пункту № 12 ФСО № 3 «информация, предоставленная заказчиком, должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе». Вся исходная информация в рамках данного проекта представлялась Заказчиком в электронном виде с целью оптимизации процесса сбора исходных данных. Копии документов и исходная информация, использованная при проведении оценки, приведена в приложении к Отчету. Данная информация заверяется Заказчиком непосредственно в Отчете, один экземпляр которого находится в архиве Исполнителя. Отчет не имеет юридической силы в случае отсутствия заверения Заказчиком документов в установленном порядке.

3) Визуальный осмотр Оценщиком, по согласованию с Заказчиком, не проводился. Фотографии объектов предоставлены частично, без привязки к конкретному объекту. Оценщик принимает допущение, что объемно-планировочные и конструктивные решения оцениваемых объектов принимаются соответствующими требованиями, предъявляемым к объектам аналогичного назначения. Анализ представленных Заказчиком документов не дает в полной мере выявить наличие или отсутствие произведенных незарегистрированных перепланировок, с изменением или без изменения внешних границ. Оценщик основывается в своих расчетах и выводах на том, что общая площадь оцениваемых ОКС не изменилась.

4) Округление результатов расчетов Оценщик проводил до четвертого знака итогового расчетного значения.

5) При расчете ТМЦ (табл.3 — Задания на оценку) Оценщик исходит из допущения о том, что первоначальная балансовая стоимость предоставленная Оценщику является ценой нового оборудования и инвентаря. Кроме этого, указанная Заказчиком дата постановки на баланс приближена к дате выпуска оборудования и инвентаря.

2.12 Применяемые стандарты и другие нормативные документы, используемые при проведении оценки

Объектом оценки является Имущество должника ООО «Донской» (ОГРН 1177746899725).

В соответствии с действующим законодательством при оценке рыночной стоимости объекта оценки применяются следующие федеральные стандарты:

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

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

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

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

5) Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328.

В соответствии с пунктами 2 настоящих стандартов, их применение является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Оценщик, подписавший настоящий отчет, является членом саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО») и руководствуются Стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»), в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки № 1, № 2, № 3, № 7 и №10.

Оценщик в своей работе полностью соблюдал требования названных стандартов.

В главе приведены сведения о заказчике оценки (и его специалистах, предоставивших информацию и дававших пояснения); об оценщике, подписавшем Отчет, о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор (и его специалистах, принимавших участие в оценке), о привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета других организациях и специалистах.

3.1 Сведения о Заказчике оценки

Сокращенное наименование: ООО «Донской»;

Полное наименование с указанием организационно-правовой формы: Общество с ограниченной ответственностью «Донской».

Таблица 10. Базовая информация ООО «Донской»

Показатель	Значение
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Донской»
Краткое наименование	ООО «Донской»
Адрес	119334, г. Москва, 5-й Донской пр., д. 15, стр.13, комн. 340
ОГРН	1177746899725
Дата присвоения ОГРН	23.08.2017
ИНН / КПП	7725391065 / 772501001
Конкурсный управляющий	Сухоруков Игорь Валерьевич (действует с 26.04.2019г.)
Основной вид деятельности	41.20 - Строительство жилых и нежилых зданий
Дополнительные виды деятельности	68.20 - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом; 71.12.2 - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Источник: Архив Оценщика

В тексте Отчета именуется — Заказчик.

3.2 Сведения об Оценщике

Оценщик (Бритвина Ю.Ю.), подписавший Отчет, работает на основании трудового договора с ООО «СБК» и далее в тексте Отчета именуется — Оценщик. Сведения об Оценщике см. в таблице ниже.

Таблица 11. Краткие сведения об Оценщике

Наименование	Сведения
Оценщик	Бритвина Юлия Юрьевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРОО)	Включен в реестр саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО») 20.11.2009 за регистрационным №0034 от 20.11.2009 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №ПП №800663, выдан Ростовским государственным строительным университетом 11.06.2005, рег.номер 9937. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №015704-3 от 23.11.2018 по направлению «Оценка бизнеса». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №006922-1 от 26.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №006921-2 от 26.03.2018 по направлению «Оценка движимого имущества».
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис / договор №7862R/776/00125/7 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от 22.11.2017, выдан АО «АльфаСтрахование», период страхования с 25.12.2017 по 24.12.2018, страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Полис № 48 к договору № 433-191-008169/16 от «08» февраля 2016 г. страхования ответственности оценщика, выдан СПАО «ИНГОССТРАХ», период страхования с 24.12.2018 по 31.12.2019, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в области оценочной деятельности и квалификация	С 2005 года. 14 лет. Оценщик I категории.
Степень участия в проведении оценки Объекта оценки	Осуществление расчетов стоимости Объектов оценки. Итоговое формирование и выпуск Отчета об оценке.
Место нахождения (почтовый адрес)	191024, г. Санкт-Петербург, Полтавская ул., д. 6 лит. А, пом. 13-Н (506)
Телефон/факс	+7 (812) 313-28-91, доб. 208
E-mail	j.britvina@sbcm.ru
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались.
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — заказчика. Оценщик не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Примечание: *— копии документов приведены в Приложении к Отчету.

3.3 Сведения об Исполнителе

Сокращенное наименование: ООО «СБК» Полное наименование с указанием организационно-правовой формы: Общество с ограниченной ответственностью «Сильвер Бридж Консалт». ОГРН 1177847201080 (дата присвоения ОГРН — 08.06.2017), ИНН 7842136534, КПП 784201001. Адрес (место нахождения): 191024, г. Санкт-Петербург, Полтавская ул., д. 6 лит. А, пом. 13-Н (506).

В тексте Отчета именуется — Исполнитель.

Должностным лицом, представляющим Исполнителя по Договору, выступает генеральный директор ООО «СБК» Бирюков В.В.

Страхование гражданской ответственности Исполнителя:

- Сертификат к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-191-001437/19 от 09.01.2019. Выдан СПАО «ИНГОССТРАХ» филиал в г. Санкт-Петербург. Период страхования с 01.01.2019 по 31.12.2019. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по всем страховым случаям установлена в размере 560 000 000 (Пятьсот шестьдесят миллионов) рублей.

Вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Исполнителя с негативным влиянием на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничением круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки не осуществлялось. Исполнитель не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения Исполнителя за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Таким образом, нормы статьи 16 ФЗ от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» не нарушены.

Условия раскрытия информации регламентированы требованиями стандартов, обязательных к применению по российскому законодательству в области оценочной деятельности.

Ссылки на источники в Отчете снабжены номером источника, который гарантирует, что информация об источнике помещена в общее хранилище (в эту главу), а также то, что она оформлена надлежащим образом, т. к. источники, сведенные в одном месте и в табличной форме легко проверяемы (в зависимости от категории информации предусматривается наличие сведений, требуемых стандартами, о наличии в отчете копий материалов, об авторстве и дате подготовки информации, о квалификации эксперта и т. д.).

Сведение информации воедино позволяет вынести суждение о глубине проведенного Оценщиком исследования и оценить достоверность исходных данных.

4.1 Категории исходной информации

Категории исходной информации, которые выделяются в Отчете:

- Допущения.
- Информация и документы, предоставленные Заказчиком.
- Нормативные акты.
- Информация из сети Интернет (копии материалов могут сохраняться в архиве Отчета или передаваться Заказчику в составе приложений к Отчету или в составе справочной информации на электронном носителе (последнее всегда оговаривается в Отчете)).
- Информация из печатных изданий.

Источникам информации, приведенным в Отчете, присвоен индивидуальный порядковый номер.

4.2 Декларация о достаточности и достоверности источников

По мнению Оценщика, собранных сведений достаточно для проведения оценки.

Сведения относительно оцениваемого имущества, переданные Заказчиком и его представителями, признаются достоверными и достаточными для его идентификации.

Сведения из периодической печати не полностью надежны. Многие рынки в России (в том числе и рассматриваемые) пока являются латентными, реальные суммы сделок объявляются коммерческими тайнами, а официальные данные, которые доступны статистическим органам, зачастую не отражают реальной картины. Очевидно также, что подобная информация может быть потенциально доступна Оценщику, однако вряд ли может быть достоянием широкого круга лиц, формирующих покупательскую активность на рынке. В такой ситуации информация из печати и электронных средств массовой информации не всегда может достоверно (точно) отражать существующие мотивы поведения заинтересованных сторон на рынке, которые, формируя баланс спроса и предложения, устанавливают цены. Оценщик принял все уместные меры для повышения достоверности информации.

Часть суждений и расчетов проводится в условиях объективного недостатка информации (всегда оговорено в тексте Отчета — там, где это, по мнению Оценщика, может потребовать внимания Заказчика). Вместе с тем упомянутый недостаток информации не оказывает, по мнению Оценщика, существенного негативного влияния на достижение цели оценки.

4.3 Декларация источников исходной информации

Допущения

В качестве исходной информации Оценщик принимал только те допущения, которые признаны им правомочными в результате анализа (проверки правомочности допущений).

Информация, предоставленная Заказчиком

Перечень основных исходных сведений относительно исследуемой собственности, переданных Оценщику и (или) Исполнителю Заказчиком и использованных для подготовки Отчета, согласно нормативным требованиям, понимается как перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Авторство отдельных сведений (пояснений), сообщенных представителями Заказчика/менеджмента в ходе переписки по электронной почте, во время телефонных переговоров и (или) личных встреч с Оценщиком, с сотрудниками Исполнителя, всегда оговаривается в тексте Отчета, но как самостоятельный источник информации не декларируется.

Согласно пункту 12 ФСО № 3, - «документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии». Вся исходная информация в рамках данного проекта представлялась Заказчиком в электронном виде с целью оптимизации процесса сбора исходных данных. Копии документов и исходная информация, использованная при проведении оценки, приведена в приложении к Отчету. Данная информация заверяется Заказчиком непосредственно в Отчете, один экземпляр которого находится в архиве Исполнителя. Отчет не имеет юридической силы в случае отсутствия заверения Заказчиком документов в установленном порядке.

Таблица 12. Источники информации (информация, предоставленная Заказчиком/менеджментом). Перечень документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки.

№ п/п	Полное наименование	Кем предоставлен документ	Дата подготовки (получения)	№ Приложения в Отчете
1	2	3	4	5
12.1	Задание на оценку	Заказчик	Октябрь 2019	Приложение 1
12.2	Выписки из ЕГРН — ОКС	Заказчик	Октябрь 2019	Приложение 2
12.3	Выписки из ЕГРН — ЗУ	Заказчик	Октябрь 2019	Приложение 3
12.4	Договора аренды и кадастровые паспорта - ЗУ	Заказчик	Октябрь 2019	Приложение 4
12.5	Инвентаризационные описи от 28.06.2019г.	Заказчик	Октябрь 2019	Приложение 5
12.6	Схема территории	Заказчик	Октябрь 2019	Приложение 6
12.7	Приложение к Договору №3-5335/17. Схема границ территории.	Заказчик	Октябрь 2019	Приложение 7
12.8	Поэтажные планы зданий	Заказчик	Октябрь 2019	Приложение 8
12.9	Соглашение с ООО «УК АЛМ» от 24.10.2017г.	Заказчик	Октябрь 2019	Приложение 9
12.10	Договор оказания услуг по управлению проектом от 18.09.2017г.	Заказчик	Октябрь 2019	Приложение 10
12.11	Договора о поставке коммунальных услуг	Заказчик	Октябрь 2019	Приложение 11
12.12	Договор на оказание услуг охраны №12-25 от 24.05.2019г.	Заказчик	Октябрь 2019	Приложение 12
12.13	Реестр арендаторов — июль 2019г.	Заказчик	Октябрь 2019	Приложение 13

Таблица 13. Источники информации (нормативные акты)

№ п/п	Полное наименование нормативного акта	Сокращение или аббревиатура	Дата принятия (утвержд.)	Номер нормативного акта	Орган, принявший документ
1	2	3	4	5	6
13.1	«Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Закон об оценочной деятельности	29.07.1998	135-ФЗ (закон)	ГД РФ
13.2	«Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»	ФСО1	20.05.2015	297 (приказ)	МЭР РФ
13.3	«Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»	ФСО2	20.05.2015	298 (приказ)	МЭР РФ
13.4	«Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»	ФСО3	20.05.2015	299 (приказ)	МЭР РФ
13.5	«Оценка недвижимости (ФСО №7)»	ФСО 7	25.09.2014	611 (приказ)	МЭР РФ
13.6	«Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»	ФСО10	01.06.2015	328 (приказ)	МЭР РФ
13.7	Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»)	Стандарты СРО	03.03.2008	2 (протокол)	Совет Партнерства
13.8	Гражданский кодекс РФ	ГК	21.10.1994	-	ГД РФ
13.9	Налоговый кодекс РФ, часть 2	НК	05.08.2000	-	ГД РФ
13.10	Международные стандарты оценки МСО1-МСО4 Международного комитета стандартов оценки (International Valuation Standards Committee – IVSC).	МСО	2013		IVSC
13.11	Профессиональные стандарты оценки RICS. Январь 2014 года (Включают текст Международных стандартов оценки МСО).	RICS	2014		RICS
13.12	Uniform Standards of Professional Appraisal Practice	USPAP	2013		ASA

Таблица 14. Источники информации (информация из сети Интернет)

№ п/п	Интернет-ссылка (в полном виде, обеспечивающем прямой доступ к использованному материалу)	Дата снятия экранной копии	№ приложения к Отчету, № стр. Отчета, где приведены копии материалов, архив Исполнителя
1	2	3	4
14.1	https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.2	https://investmoscow.ru/investment/economic-indicators/investment-in-moscow-is-profitable/economic-geographical-position/	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.3	http://street-moscow.ru/yuzhnyj-okrug/donskoj-rajon.html	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.4	https://ru.wikipedia.org/wiki/Донской_район_(Москва)	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.5	https://yandex.ru/maps/	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.6	https://pkk5.rosreestr.ru	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.7	https://rosreestr.ru/	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.8	https://www.mos.ru	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.9	http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.10	http://gpinfo.mka.mos.ru/docs/pzz/kniga_07_uao/12_UAO_razdel_2.pdf	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.11	http://www.arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.12	http://www.gks.ru	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.13	http://www.economy.gov.ru	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.14	http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/a06f6494-ac25-45d4-b148-53bf10b3d40b/190826.pdf?MOD=AJPERES	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.15	http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/social/osn-07-2019.pdf	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.16	http://www.gks.ru/bgd/free/B04_03/IssWWW.exe/Stg/d04/122.htm	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.17	https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.18	https://build.rin.ru/articles/65.html	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.19	https://economuch.com/dlya-ekonomistov-informatika/obschaya-harakteristika-klassifikatsiya-50774.html	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.20	http://tokko.tomsk.ru/wp-content/uploads/2012/07/overview_uninhabited_1_2009.pdf	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.21	https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-6556.pdf	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.22	http://glavkomsppb.ru/proizvodstvennyie-pomescheniya	Октябрь 2019	Архив Исполнителя

№ п/п	Интернет-ссылка (в полном виде, обеспечивающем прямой доступ к использованному материалу)	Дата снятия экранной копии	№ приложения к Отчету, № стр. Отчета, где приведены копии материалов, архив Исполнителя
1	2	3	4
14.23	http://www.realto.ru/journal/articles/klassifikatsiya-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti/#article-p6	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.24	https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-6530.pdf	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.25	http://biznes-faktor.ru/rynok-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznachenija/	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.26	https://www.cian.ru	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.27	http://biznes-faktor.ru/rynok-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznachenija/	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.28	https://www.google.com/maps	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.29	http://www.sold-online.ru/	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.30	https://alterainvest.ru/rus/blogi/analiz-rynka-bytovoy-tehniki-2019/	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.31	https://www.comnews.ru/content/120770/2019-07-12/rynok-bytovoy-tehniki-i-elektroniki-vyros-tolko-v-dengah?utm_source=telegram&utm_medium=general&utm_campaign=general	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.32	http://dis.ru/library/detail.php7ID-22052	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.33	https://sibac.info/journal/student/65/144035	Октябрь 2019	Архив Исполнителя
14.34	http://www.productguide.ru/products-3183-1.html	Октябрь 2019	Архив Исполнителя

Таблица 15. Источники информации (информация из электронных и печатных изданий)

№	Полное наименование печатного издания или книги	Авторство	Дата публикации или издания	№ приложения к Отчету, № стр. Отчета, где приведены копии материалов, архив Исполнителя *
1	2	3	4	5
15.1	Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций. – СПб.: Изд-во «МКС»	Пупенцова С.В.	2007	Архив Исполнителя
15.2	«Business Valuation Review», 1999.	«The Adjusted Capital Asset Pricing Model for Developing Capitalization Rates: An Extension of Previous Build-up Methodologies Based the Capital Asset Pricing Model»	1999	Архив Исполнителя
15.3	«Экономика и менеджмент недвижимости» Спб, «МКС»	Е. С. Озеров	2003	Архив Исполнителя
15.4	The Appraisal of Real Estate, 14th Edition	Appraisal Institute	2013	Архив Исполнителя
15.5	Принципы корпоративных финансов / Пер. с англ. Н. Барышниковой. М.: ЗАО «Олимп-Бизнес»	Брейли Р., Майерс С	2010	Архив Исполнителя
15.6	Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов. Пер. с англ. 8-е изд., перераб. и доп. - М.: Альпина Паблишер	Дамодаран А.	2014	Архив Исполнителя
15.7	Руководство по оценке бизнеса: Пер. с англ. Ред. кол. И.Л. Артеменков (гл.ред), АВ. Воронкин. М.	Десмонд Г.М., Келли Р. Э.	1996	Архив Исполнителя
15.8	Оценка бизнеса: учебник - 2-е изд. - СПб: Питер, 464 с.	Есипов, В.Е.	2006	Архив Исполнителя
15.9	Финансовый анализ: методы и процедуры. - М.: Финансы и статистика, 560 с.	Ковалев В.В.	2001	Архив Исполнителя
15.10	Стоимость компании: оценка и управленческие решения. 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Издательство «Альфа-Пресс», 376 с.	Козырь Ю.В.	2009	Архив Исполнителя
15.11	Стоимость компании: оценка и управление. 3-е изд., перераб. и доп. / Пер. с англ. М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 576 с.	Коупленд Т., Колер Т., Мурин Дж.	2005	Архив Исполнителя
15.12	Оценка бизнеса и управление стоимостью Общества: Учебное пособие для вузов. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 720 с.	Валдайцев С.В.	2002	Архив Исполнителя

5.1 Описание местоположение объекта оценки

(а) Краткая характеристика региона

- <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>
- <https://investmoscow.ru/investment/economic-indicators/investment-in-moscow-is-profitable/economic-geographical-position/>

Москва - крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 615 279 чел. (2019), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Плотность населения — 4925,92 чел./км² (2019). Центр Московской городской агломерации. Центр Русской православной церкви. Город располагается на обоих берегах реки Москвы, в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек (притоков Москвы), наиболее крупные из которых — Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые притоки), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые притоки).

Административно-территориальное деление

Москва разделена на 12 административных округов:

- 1) Центральный административный округ
- 2) Северный административный округ
- 3) Северо-Восточный административный округ
- 4) Восточный административный округ
- 5) Юго-Восточный административный округ
- 6) Южный административный округ
- 7) Юго-Западный административный округ
- 8) Западный административный округ
- 9) Северо-Западный административный округ
- 10) Зеленоградский административный округ

11) Новомосковский административный округ**12) Троицкий административный округ**

Последние три полностью расположены за пределами МКАД. В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

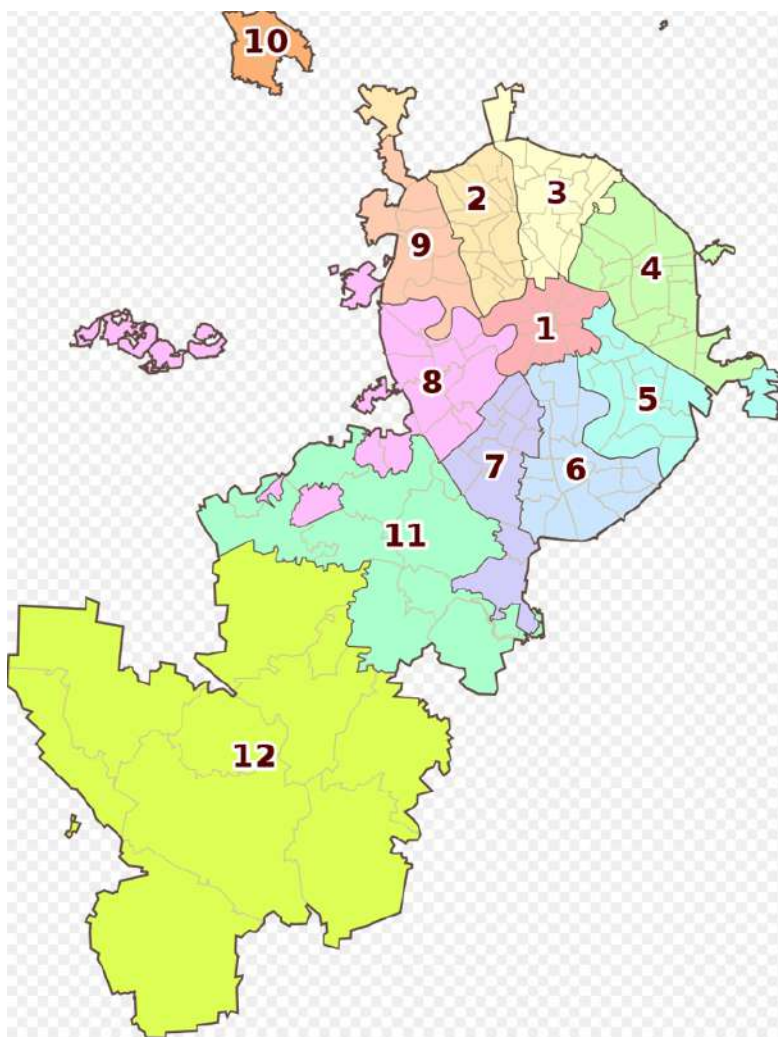


Рис. 1. Административные округа Москвы

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва#/media/Файл:Moscow_all_districts.svg

Климат

Климат Москвы — умеренно континентальный, с чётко выраженной сезонностью. Среднегодовая температура в городе по наблюдениям 1981—2010 гг. составляет +5,8 °С.

Транспорт

Москва — крупнейший транспортный узел страны. Город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей. Объём пассажирских перевозок в Московском транспортном узле по оценке на 2013 год составляет 11,5

млрд человек. Внутри города развиты многие виды общественного транспорта, с 1935 года работает метрополитен; общественным транспортным осуществляется 76 % пассажирских перевозок

Железнодорожная сеть в Москве представлена десятью основными направлениями с девятью вокзалами (с восемью вокзалов — Белорусского, Казанского, Курского, Киевского, Ленинградского, Павелецкого, Рижского и Ярославского — осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение; один вокзал — Савёловский — обслуживает только пригородные перевозки), Московской окружной железной дорогой, несколькими соединительными ветвями и рядом ответвлений, в основном однопутных, относительно небольшой длины, основная часть из которых полностью находится в черте города.

На территории Москвы находятся международные аэропорты Внуково и Остафьево. Также жители и гости города пользуются услугами других международных аэропортов, расположенных на территории Московской области: Домодедово, Чкаловский, Шереметьево, Жуковский.

Москва является центром сети федеральных автомагистралей различных направлений, которые соединяют столицу с административными центрами субъектов Российской Федерации и городами сопредельных государств. В самой Москве имеется развитая транспортная инфраструктура, содержащая в частности три транспортных кольца: Садовое, Третье транспортное и Московская кольцевая автомобильная дорога (МКАД).

В Москве действует разветвлённая сеть уличного общественного транспорта: маршрутов автобусов, троллейбусов, трамваев, маршрутных такси, которые перевозят около 12 миллионов пассажиров ежедневно.

Образование

Москва является одним из важнейших образовательных центров России. По данным на конец 2009 года в Москве насчитывалось 264 высших учебных заведения, из них 109 государственных или муниципальных и 155 негосударственных. Численность студентов составляла 1281,1 тыс. чел. 11 московских ВУЗов имеют статус Национальных исследовательских университетов.

Здравоохранение

В Москве насчитывается 1 857 больничных и амбулаторно-поликлинических учреждений. Из них в городе функционируют свыше 250 клинических больниц и больниц скорой помощи. Также в городе насчитывается 64 стоматологических поликлиники, 19 родильных домов, около 20 домов ребёнка. В Москве действует сеть из более чем 1700 амбулаторно-поликлинических учреждений, в том числе 256 детских.

Экономика

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может

быть расположено за тысячи километров от неё. По состоянию на ноябрь 2019 года из 200 крупнейших предприятий страны 104 зарегистрированы в Москве.

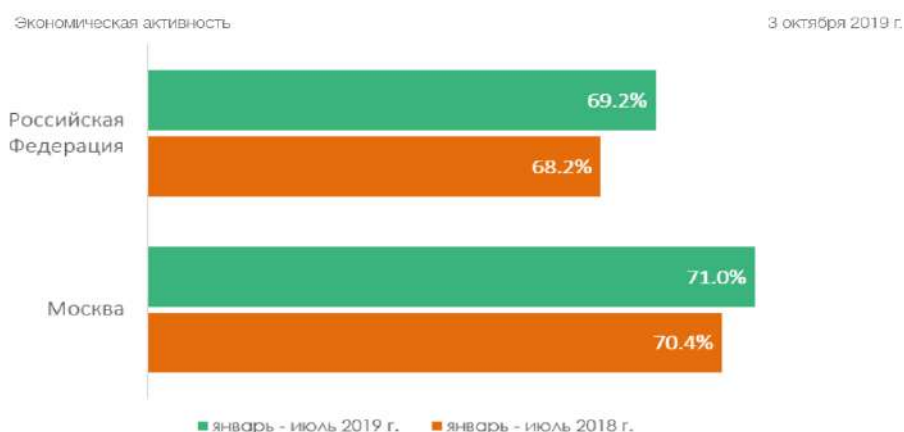
Москва – центр развитого и диверсифицированного региона европейской части России, стратегический центр Таможенного союза ЕАЭС и зоны свободной торговли стран СНГ. Москва расположена в удобном часовом поясе между европейскими и азиатскими торговыми площадками. Время в полете до мировых финансовых центров не превышает 10,5 часов, до европейских финансовых центров (Лондон, Цюрих, Франкфурт-на-Майне) можно долететь менее чем за 4 часа. Москва находится в относительной равноудаленности от крупных рынков Восточной Европы, стран СНГ и Балтии.

Население Москвы насчитывает более 12 млн человек, с учетом московской агломерации – почти 17 млн* или 11% населения России (16 место в мире по численности населения городских агломераций). В международном сравнении по объему ВВП (по паритету покупательной способности, ППС) Москва является одной из крупнейших городских экономик мира.

Экономика Москвы характеризуется диверсифицированной постиндустриальной структурой ВРП. Наибольший вклад в ВРП города обеспечивают сфера торговли (32,3% ВРП), а также деятельность, связанная с предоставлением деловых и финансовых услуг, операциями с недвижимым имуществом, научными исследованиями и разработками (24,5% ВРП). На долю промышленности приходится 16% валовой добавленной стоимости (в том числе на обрабатывающие производства – 12,6%).

Москва отличается высокой плотностью присутствия глобальных компаний, средств информации, дипломатических и торговых представительств. Более 60% крупнейших международных компаний имеют представительства в Москве. По данному показателю Москва входит в двадцатку глобальных бизнес-хабов и сопоставима с Шанхаем или Пекином.

В этом году в рейтинг Global 2000 вошли 25 компаний из России (в 2017 году их было 27). В Москве насчитывается почти 1 млн юридических лиц, порядка 270 тыс. индивидуальных предпринимателей, суммарно – около 15% от общего числа зарегистрированных в России компаний. За последние шесть лет число индивидуальных предпринимателей, работающих в Москве, выросло более чем в 1,5 раза. В Москве сосредоточено более половины действующих кредитных организаций России. На долю банков, зарегистрированных в Москве, приходится более 90% банковских активов России. Объем инвестиций в основной капитал в 2017 году в Москве составил 2008 млрд рублей (34,4 млрд долларов США по среднегодовому курсу Банка России), или 12,5% от общего объема инвестиций в основной капитал в России. За последние семь лет годовой объем инвестиций в основной капитал вырос на 79,7% в сопоставимых ценах к уровню 2010 года.



В январе - июле 2019 года в Москве увеличилась на 0,6 п.п. доля прибыльных крупных и средних организаций относительно аналогичного периода 2018 года и составила 71%.

Источник: Росстат

Подготовлено ГБУ "Аналитический центр"

Рис. 2. Москва. Экономическая активность, январь — июль 2019 г.

Источник: <https://investmoscow.ru/investment/economic-indicators/пульс-экономики/>

(b) Краткая характеристика Донского района ЮАО г. Москвы

- <http://street-moscow.ru/yuzhnyj-okrug/donskoj-rajon.html>
- [https://ru.wikipedia.org/wiki/Донской_район_\(Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Донской_район_(Москва))

Донской район — район на северо-западе Южного административного округа Москвы, которому соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Донской. Граничит с Центральным и Юго-Западным округами, а также с районами Якиманка, Даниловский, Нагатинно-Садовники, Нагорный, Котловка, Академический и Гагаринский.

По данным на 2010 год площадь территории района составляет 572,85 га. Население — 51 894 чел. (2019). Плотность населения — 8302,3 чел./км², площадь жилого фонда — 1094 тыс. м² (2010 год).

Таблица 16. Изменение населения Донского района г. Москвы

2002	2010	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
45 447	↗48 441	↗48 817	↗50 079	↗51 308	↗51 461	↗51 643	↗51 701	↗51 829	↗51 894

Источник : [https://ru.wikipedia.org/wiki/Донской_район_\(Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Донской_район_(Москва))

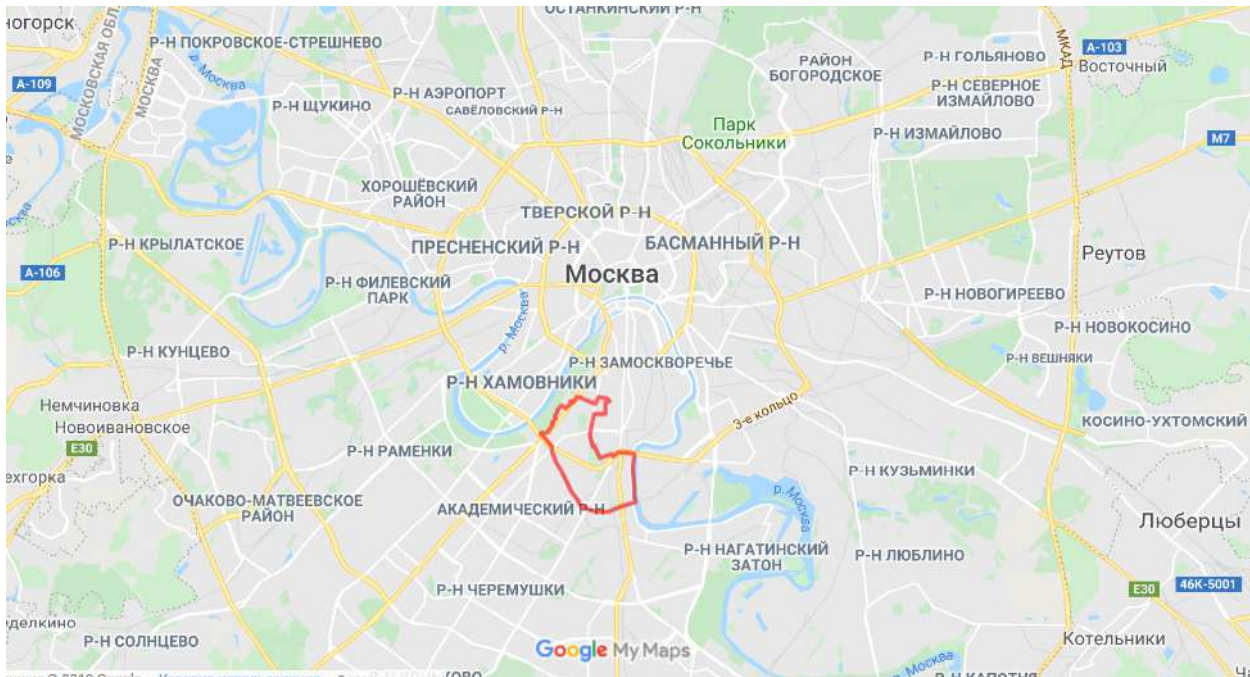


Рис. 3. Расположение Донского района на карте г. Москвы

Источник : <http://street-moscow.ru/yuzhnyj-okrug/donskoj-rajon.html>

В Донском районе работают такие крупные промышленные предприятия как ОАО "Московский станкостроительный завод им. С.И. Орджоникидзе", ОАО завод "Станкоконструкция", ОАО Московский завод "Станконормаль", Второй Государственный подшипниковый завод, Московское объединение "Оптика" и прочие. Также на территории муниципального образования работает значительное число НИИ, вузов, профессиональных училищ.

(с) Выводы

- Объект оценки расположен в Донском районе в ЮАО г. Москвы. Район характеризуется развитой промышленностью, социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой.

5.2 Описание объекта оценки

(а) Характеристика локального местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в зоне преимущественно общественно-деловой застройки. Оцениваемые объекты расположены по адресу: Москва, 5-й Донской пр. д.15 и д.21Б, и принадлежат ООО «Донской». Местоположение оцениваемых объектов — огороженный комплекс недвижимого имущества, состоящий из 12(двенадцати) отдельных зданий и 14(четырнадцать) сооружений, расположенный в непосредственной близости от ТТК (с внутренней стороны) в ЮАО г. Москвы (район - Донской) в 5,35 км от центра Москвы. Оцениваемые объекты огорожены и обеспечены круглосуточной охраной.

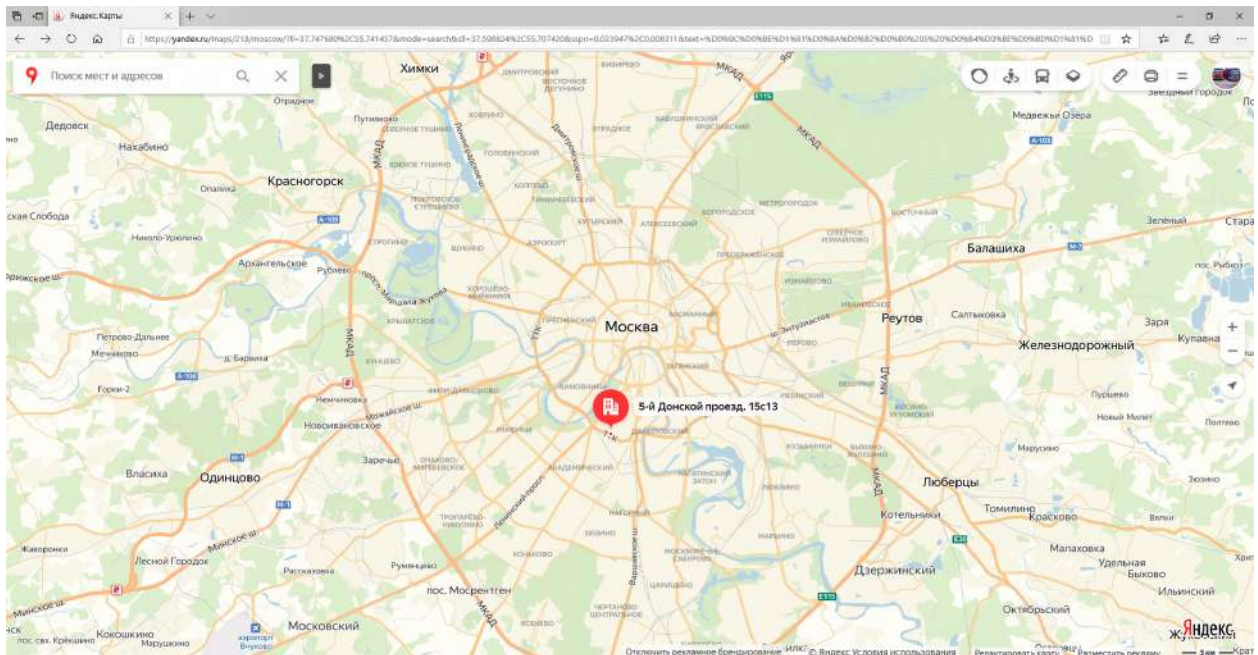


Рис. 4. Расположение ООО «Донской» в границах г. Москвы

Источник: <https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.747680%2C55.741457&mode=search&ll=37.598824%2C55.707420&sspn=0.023947%2C0.008311&text=%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0%205%20%D0%B4%D0%BE%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%2015%D1%81%D1%82%D1%80.13&z=11>

ll=37.747680%2C55.741457&mode=search&ll=37.598824%2C55.707420&sspn=0.023947%2C0.008311&text=%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0%205%20%D0%B4%D0%BE%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%2015%D1%81%D1%82%D1%80.13&z=11

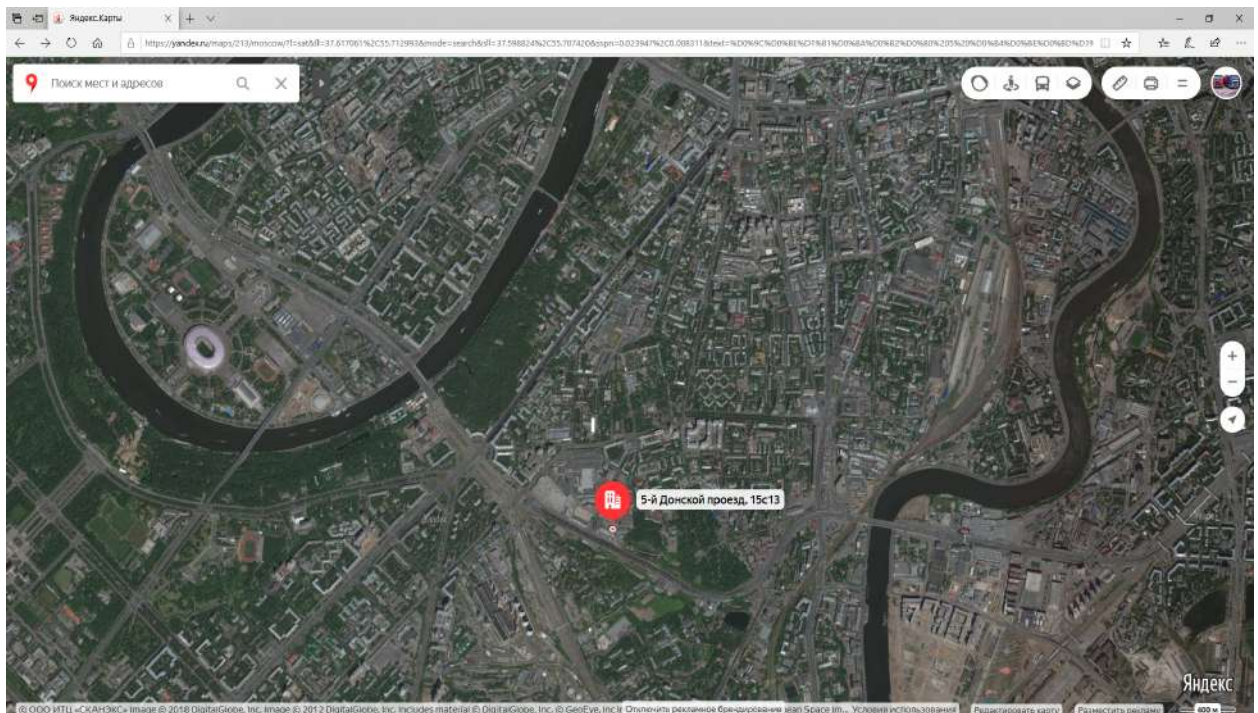


Рис. 5. Локальное расположение ООО «Донской»

Источник: <https://yandex.ru/maps/>

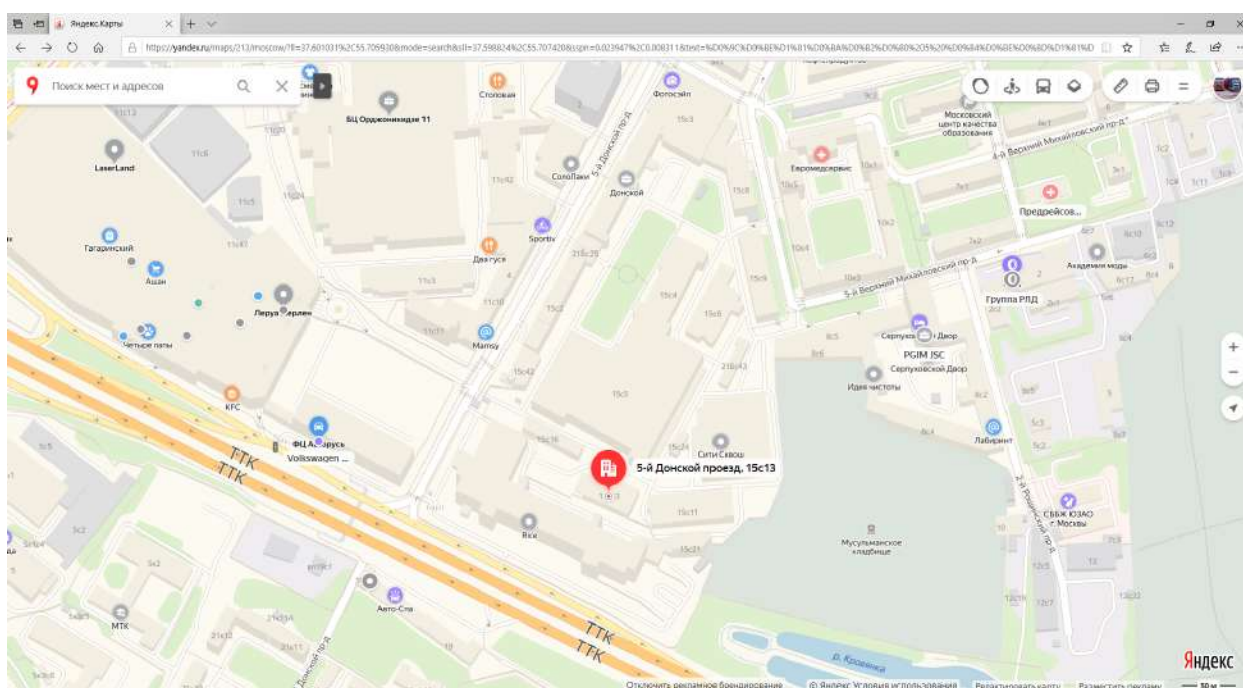


Рис. 6. Локальное расположение ООО «Донской»

Источник: <https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.601031%2C55.705930&mode=search&ll=37.598824%2C55.707420&ssp=0.023947%2C0.008311&text=%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0%20%20%D0%B4%D0%BE%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%2015%D1%81%D1%82%D1%80.13&z=17>

Источники: <https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.601031%2C55.705930&mode=search&ll=37.598824%2C55.707420&ssp=0.023947%2C0.008311&text=%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0%20%20%D0%B4%D0%BE%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%2015%D1%81%D1%82%D1%80.13&z=17>

Транспортная доступность

Транспортную доступность объекта оценки общественным транспортом можно охарактеризовать как хорошую. Объект оценки расположен на расстоянии 773 м от станции метро «Площадь Гагарина» (по прямой) и 651 м от остановки общественного и коммерческого транспорта: автобус №317, трамвай №14, 39, 26, А.

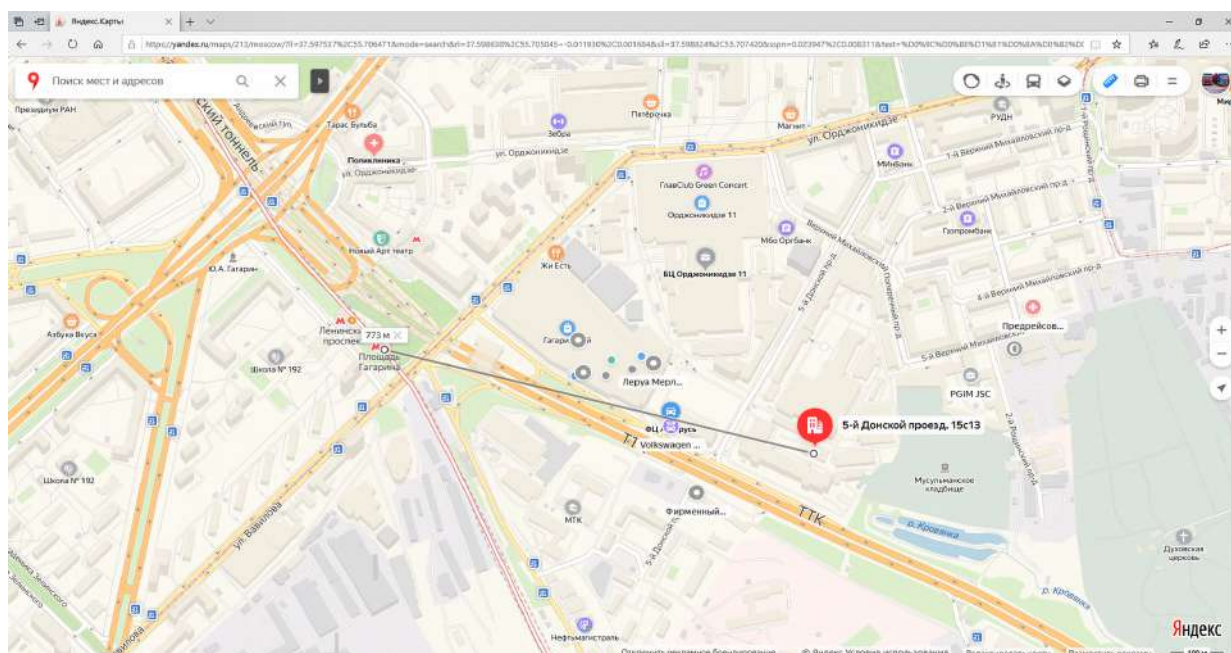


Рис. 7. Расстояние на карте от объекта оценки до ст. метро "Площадь Гагарина"

Источник: <https://yandex.ru/maps/>

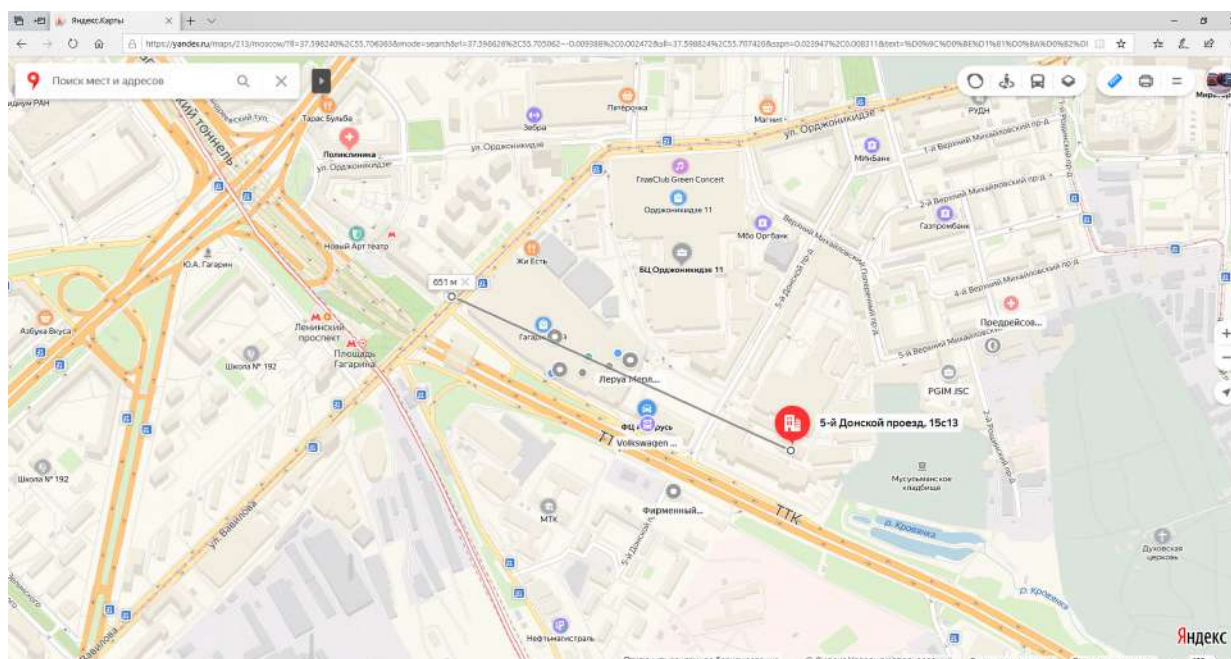


Рис. 8. Расстояние на карте от объекта оценки до ближайшей остановки общественного транспорта

Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Социальная и транспортная инфраструктура развита очень хорошо. В непосредственной близости расположены магазины и торговые центры, бизнес-центры, медицинские учреждения, ателье, банки и заведения общепита. В соседнем квартале расположены НИИ транспорта нефти и нефтепродуктов и Московский центр качества образования. С южной стороны ТТК от квартала расположения объекта оценки — зона жилой застройки. Выезд с территории комплекса недвижимого имущества осуществляется на 5-й Донской пр-д и 5-й Верхний Михайловский пр-д.

Местоположение объекта оценки в границах г. Москвы имеет престижность выше среднего. Район локального местоположения объекта оценки в границах Донского района ЮАО г. Москвы имеет среднюю престижность.

Выводы

Район расположения оцениваемого объекта обеспечен всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры. Социальная инфраструктура в районе расположения объект оценки развита хорошо. Экологическая ситуация характеризуется как удовлетворительная. С точки зрения транспортной доступности, численности населения, наличия коммуникаций, рассматриваемый район в целом и объект оценки в частности, соответствуют критериям коммерческой недвижимости. Каких-либо внешних неблагоприятных факторов, снижающих привлекательность объекта оценки, не обнаружено.

Район местоположения и состояние оцениваемого объекта в зависимости от потенциально возможного использования, имеют следующие характеристики:

- Объект оценки расположен в Донском районе ЮАО г. Москвы, в зоне развитой многофункциональной общественно-деловой застройки;
- Развитая инженерная инфраструктура, наличие подключения инженерных коммуникаций (электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение);
- Хорошая транспортная доступность как общественным, так и автомобильным транспортом;
- Район локального местоположения объекта оценки в границах Донского района ЮАО г. Москвы имеет престижность выше среднего. Объект оценки расположен в районе среднего покупательского спроса и средней ликвидности в связи с функциональным зонированием данной территории.

(b) Общее описание объекта оценки

В рамках данного отчета оцениваются 12(двенадцать) производственно-административных нежилых здания, 14(четырнадцать) сооружений и 3(три) земельных участка как единого комплекса недвижимого имущества, расположенного на территории Донского района ЮАО г. Москвы, а также 18(восемнадцать) позиций товарно-материальных ценностей, находящиеся на балансе и являющихся основными средствами ООО «Донской».

В таблицах 17, 18 и 19 приведено описание объекта оценки - 3 земельных участка, 12 зданий и 14 сооружений являющихся объектами основных средств ООО «Донской», а также перечень ТМЦ (18 позиций).

Часть объекта оценки - здания и сооружения (указанная в Таблице 1 Задания на оценку) и земельные участки (указанная в Таблице 2 Задания на оценку) принадлежит ООО «Донской», юридический адрес: 119334, г. Москва, 5-й Донской пр., д. 15, стр.13, комн. 340, на праве собственности (здания и сооружения) и на праве пользования (земельные участки). Указанная часть объекта оценки относится к сегменту рынка — коммерческая недвижимость. Рынок административно-офисных

комплексов с производственной функцией или иначе говоря - производственно-административных имущественных комплексов.

Часть объекта оценки -товарно-материальные ценности (указанная в Таблице 3 Задания на оценку) принадлежит ООО «Донской», юридический адрес: 119334, г. Москва, 5-й Донской пр., д. 15, стр.13, комн. 340, на праве собственности. Указанная часть объекта оценки относится к сегменту рынка — офисное оборудование, строительные материалы и инвентарь.

Таблица 17. Общие сведения зданий и сооружений, являющихся основными средствами и находящихся на балансе ООО «Донской»

№	Наименование	Инв. №	Дата ввода в эксплуатацию	Дата оценки	Права учитываемые при оценке	Площадь, кв.м	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Назначение	Состояние объекта
1	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.11, 3996,9 м2, кад номер 77:05:001010:1136	00-003998	-	25.10.2019	собственность	3 996,9	271 818 290,00	253 994 139,92	адм.-офисное	хорошее состояние
2	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.13, 2950,1 м2, кад номер 77:05:001010:1125	00-003999	-	25.10.2019	собственность	2 950,1	192 196 193,00	179 593 163,96	адм.-офисное	хорошее состояние
3	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.14, 18,7 м2, кад номер 77:05:001010:1142	00-004000	06.10.2017	25.10.2019	собственность	18,7	1 563 681,00	1 461 144,60	адм.-офисное	хорошее состояние
4	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.16, 895,8 м2, кад номер 77:05:001010:1137	00-004001	06.10.2017	25.10.2019	собственность	895,8	61 541 427,00	57 505 923,48	адм.-офисное	хорошее состояние
5	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.24, 190,9 м2, кад номер 77:05:001010:1128	00-004003	06.10.2017	25.10.2019	собственность	190,9	14 244 480,00	13 310 415,84	адм.-офисное	хорошее состояние
6	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.4, 4206,7 м2, кад номер 77:05:001010:1127	00-003993	-	25.10.2019	собственность	4 206,7	290 638 760,00	259 076 179,76	адм.-офисное	хорошее состояние
7	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.42, 1304,3 м2, кад номер 77:05:001010:1126	00-004004	-	25.10.2019	собственность	1 304,3	84 362 534,00	75 242 260,16	адм.-офисное	неудовл. состояние (разорено, без отопления)
8	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.5, 19279,8 м2, кад номер 77:05:001010:1092	00-003994	-	25.10.2019	собственность	19 279,8	1 430 863 510,00	1 275 475 617,52	АО и ПС ²	хорошее состояние
9	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.6, 3543,4 м2, кад номер 77:05:001010:1138	00-003995	-	25.10.2019	собственность	3 543,4	239 931 923,00	213 875 967,56	адм.-офисное	неудовл. состояние (разорено, без отопления)
10	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.7, 6086,1 м2, кад номер 77:05:001010:1139	00-003996	-	25.10.2019	собственность	6 086,1	411 055 969,00	366 416 406,76	АО и ПС	хорошее состояние

² АО и ПС — административно-офисное и производственно-складское

№	Наименование	Инв. №	Дата ввода в эксплуатацию	Дата оценки	Права учитываемые при оценке	Площадь, кв.м	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Назначение	Состояние объекта
11	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.9, 5063,6 м2, кад номер 77:05:001010:1124	00-003997	-	25.10.2019	собственность	5 063,6	371 793 370,00	331 599 492,16	адм.-офисное	хорошее состояние
12	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.21Б стр.21, 1350,9 м2, кад номер 77:05:001010:1023	00-004002	-	25.10.2019	собственность	1 350,9	89 946 751,00	80 601 634,12	адм.-офисное	удовлетворительное состояние (без отопления)
13	Кабельные сети электроснабжения, внутриплощадочные	00-004014	24.10.2017	25.10.2019	собственность		5 931 164,68	0,00		-
14	Оборудование электрическое в РТП	00-004016	24.10.2017	25.10.2019	собственность		485 903,73	356 333,39		-
15	Ограждение территории с воротами распашными закатными	00-004005	24.10.2017	25.10.2019	собственность		232 738,61	0,00		-
16	Покрытие асфальтовое	00-004015	24.10.2017	25.10.2019	собственность		1 509 158,12	0,00		-
17	Пост охраны с турникетом	00-004007	24.10.2017	25.10.2019	собственность		240 193,35	0,00		удовлетворительное состояние
18	Сеть внутриплощадочной теплотрассы	00-004012	24.10.2017	25.10.2019	собственность		2 710 229,91	1 459 392,83		-
19	Сеть канализационная, внутриплощадочная	00-004013	24.10.2017	25.10.2019	собственность		304 637,06	130 564,14		-
20	Сеть ливневой канализации	00-004010	24.10.2017	25.10.2019	собственность		542 038,38	232 311,56		-
21	Система охранной беспроводной сигнализации	00-004008	24.10.2017	25.10.2019	собственность		113 111,61	0,00		-
22	Система телевизионного наблюдения	00-004006	24.10.2017	25.10.2019	собственность		597 026,61	0,00		-
23	Система ХВС внутриплощадочная	00-004009	24.10.2017	25.10.2019	собственность		740 943,54	417 632,64		-
24	Теплосеть для обеспечения вентиляции для стр. 16 от ЦТП (стр.5)	00-004011	24.10.2017	25.10.2019	собственность		897 638,18	538 593,84		-

№	Наименование	Инв. №	Дата ввода в эксплуатацию	Дата оценки	Права учитываемые при оценке	Площадь, кв.м	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Назначение	Состояние объекта
25	Трансформатор силовой 1000 кВт	00-004017	24.10.2017	25.10.2019	собственность		278 010,26	55 608,84		-
26	Трансформатор силовой ТМГ21-1000/10/0,4 кВт	00-004018	24.10.2017	25.10.2019	собственность		382 971,87	291 061,41		-
	Итого:					48 887,20	3 474 922 653,91	3 111 633 844,49		

Источник: Данные Заказчика

Таблица 18. Общие сведения арендованных земельных участков, находящихся на балансе ООО «Донской»

№	Наименование	Дата действия договора об аренде	Договор об аренде	Дата оценки	Права учитываемые при оценке	Площадь, кв.м	Кадастровая стоимость, руб.	Удельная кадастровая стоимость, руб.	Ежегодная арендная плата по договору, % от КС	Категория земли	Разрешенное использование
1	Земельный участок, Москва, 5-й Донской пр., вл. 15, строен.9, кадастровый номер 77:05:0001010:3332	21.01.2062	М-05-040994 от 18.02.2013	25.10.2019	право пользования (аренда)	2 531,0	187 059 452,23	73 907,33	1,5%	земли населенных пунктов	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров
2	Земельный участок, Москва, 5-й Донской пр., вл 21Б, строен. 21, кадастровый номер 77:05:0001010:3735	26.06.2064	М-05-049295 от 21.07.2016	25.10.2019	право пользования (аренда)	1 072,0	26 054 531,20	24 304,60	1,5%	земли населенных пунктов	Для размещения складских помещений
3	Земельный участок, Москва, 5-й Донской пр., вл. 21Б кадастровый номер 77:05:0001010:13	11.07.2021	М-05-006001 от 11.07.1996	25.10.2019	право пользования (аренда)	43 434,0	898 408 835,64	20 684,46	1,5%	земли населенных пунктов	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения
	Итого:					47 037	1 111 522 819,07				

Источник: данные Заказчика

Таблица 19. Общие сведения о ТМЦ, находящихся на балансе ООО «Донской»

№	Наименование	Количество, шт.	Место нахождения	Дата оценки	Права учитываемые при оценке	Балансовая стоимость, руб.	Дата инвентаризации
1	Аппарат для нагрева и охлаждения питьевой воды.	1	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	25.10.2019	собственность	2 754,24	09.03.2019
2	Контрольно-кассовая машина "АГАТ"	1	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	25.10.2019	собственность	13 559,33	09.03.2019
3	Радиотелефон Panasonic, темно-серый	1	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	25.10.2019	собственность	2 725,76	09.03.2019
4	Стелаж почтовый 1910x760x450, 30 ящиков	1	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	25.10.2019	собственность	19 911,00	09.03.2019
5	Телефон проводной Panasonic, черный.	4	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	25.10.2019	собственность	3 528,48	09.03.2019
6	Валик	20	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	25.10.2019	собственность	1 500,00	09.03.2019
7	Кисть	20	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	25.10.2019	собственность	2 000,00	09.03.2019
8	Лампа 250Вт металлогалогеновая	10	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	25.10.2019	собственность	4 526,10	09.03.2019
9	лампа люминисцентная	100	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	25.10.2019	собственность	6 214,50	09.03.2019
10	Уайт-спирит	4	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	25.10.2019	собственность	2 000,00	09.03.2019
11	Хомут	4	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	25.10.2019	собственность	2,92	09.03.2019
12	Эмаль белая	5,2	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	25.10.2019	собственность	4 756,00	09.03.2019
13	Эмаль желтая	5,4	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	25.10.2019	собственность	1 107,00	09.03.2019
14	Эмаль коричневая	5,4	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	25.10.2019	собственность	783,00	09.03.2019
15	Эмаль красная	5,4	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	25.10.2019	собственность	1 047,60	09.03.2019
16	Эмаль серая	20	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	25.10.2019	собственность	1 540,00	09.03.2019
17	Эмаль черная	5,4	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	25.10.2019	собственность	847,80	09.03.2019
18	Лента изоляционная	3	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	25.10.2019	собственность	143,85	09.03.2019
		215,8				68 947,58	

Источник: данные Заказчика

(с) Описание земельных участков

В данном разделе производится описание части недвижимого имущества — земельных участков в праве пользования (Таблица 2 Задания на оценку), находящиеся на балансе ООО «Донской». Рассмотрим расположение земельных участков находящихся в праве пользования (аренде) ООО «Донской» и являющихся его основными средствами. Все земельные участки расположены в непосредственной близости друг от друга и ограничены с юга - ТТК, с запада — 5-й Донским пер-д., с севера и северо-востока — Верхним Михайловским Поперечным пр-дом, с востока — Мусульманским кладбищем. Рельеф земельных участков — ровный без перепадов высот. Форма земельных участков — многоугольная. Земельные участки с улучшениями³.

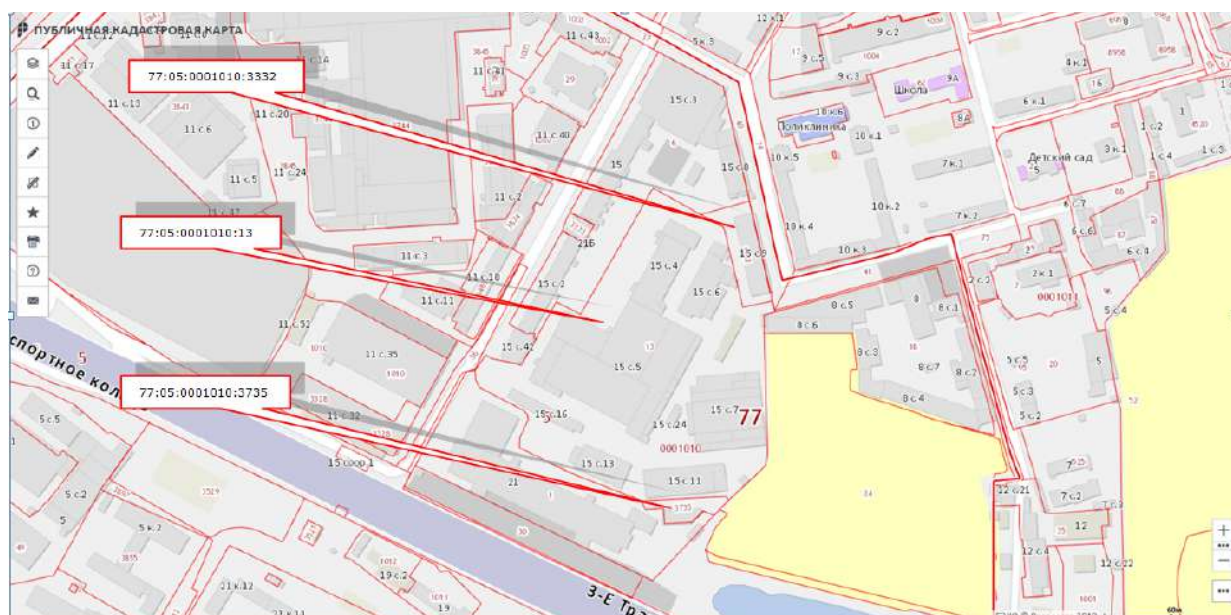


Рис. 9. Расположение оцениваемых земельных участков на территории г. Москва

Источник: pkk5.rosreestr.ru

- Земельный участок, Москва, 5-й Донской пр., вл. 15, строен.9, кадастровый номер 77:05:0001010:3332; площадь 2 531,0 кв.м; категория земель — земли населенных пунктов; разрешенное использование - для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров; договор аренды М-05-040994 от 18.02.2013г., срок договора аренды до 21.01.2062г.
- Земельный участок, Москва, 5-й Донской пр., вл 21Б, строен. 21, кадастровый номер 77:05:0001010:3735; площадь 1 072,0 кв.м; категория земель — земли населенных пунктов; разрешенное использование - для размещения складских помещений; договор аренды М-05-049295 от 21.07.2016г., срок договора аренды до 26.06.2064г.

³ Визуальный осмотр Оценщиком, по согласованию с Заказчиком, не проводился. Оценщик принимает допущение, что на оцениваемой территории земельных участков отсутствуют объекты не вошедшие в состав Объекта оценки.

- Земельный участок, Москва, 5-й Донской пр., вл. 21Б, кадастровый номер 77:05:0001010:13; площадь 43 434,0 кв.м; категория земель — земли населенных пунктов; разрешенное использование - для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения; договор аренды М-05-006001 от 11.07.1996г., срок договора аренды до 11.07.2021г.

Таблица 20. Описание оцениваемых земельных участков

Кадастровый номер:	77:05:0001010:3332	77:05:0001010:3735	77:05:0001010:13
Статус объекта:	Учтенный	Учтенный	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров	Для размещения складских помещений	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения
Площадь:	2 531,0	1 072,0	43 434,0
Единица измерения (код):	Квадратный метр	Квадратный метр	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	187 059 452,23	26 054 531,20	898 408 835,64
Дата определения стоимости:	01.01.2018	01.01.2018	01.01.2018
Адрес (местоположение):	г. Москва, 5-й Донской пр., вл. 15, строен. 9	г. Москва, 5-й Донской пр., вл. 21Б, стр. 21	г Москва, проезд Донской 5-й, вл 21Б
Право ⁴	№ 77-77/005-77/005/013/2015-665/1 от 18.09.2015 (Ипотека), № 77:05:0001010:3332-77/005/2018-2 от 18.01.2018 (Аренда)	№ 77-77/005-77/005/005/2016-1148/1 от 14.11.2016 (Ипотека), № 77-77/005-77/005/005/2016-1128/1 от 14.11.2016 (Ипотека), № 77-77/005-77/005/005/2016-1131/1 от 14.11.2016 (Ипотека), № 77-77/005-77/005/005/2016-1142/1 от 14.11.2016 (Ипотека), № 77-77/005-77/005/005/2016-1135/1 от 14.11.2016 (Ипотека), № 77:05:0001010:3735-77/005/2018-4 от 19.01.2018 (Аренда), № 77:05:0001010:3735-77/005/2018-6 от 03.09.2018 (Ипотека)	№ 77-77/005-77/005/013/2015-712/1 от 21.09.2015 (Ипотека), № 77:05:0001010:13-77/011/2017-2 от 22.12.2017 (Аренда), № 77:05:0001010:13-77/005/2018-7 от 27.08.2018 (Ипотека), № 77:05:0001010:13-77/005/2018-5 от 27.08.2018 (Ипотека), № 77-77-12/005/2010-017 от 27.02.2010 (Ипотека)

Источник: <https://rosreestr.ru/>

⁴ Согласно Задания на оценку - оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете. Оценщик в своих суждениях и расчетах не учитывает существующие обременения и ограничения имеющиеся у объектов недвижимости.

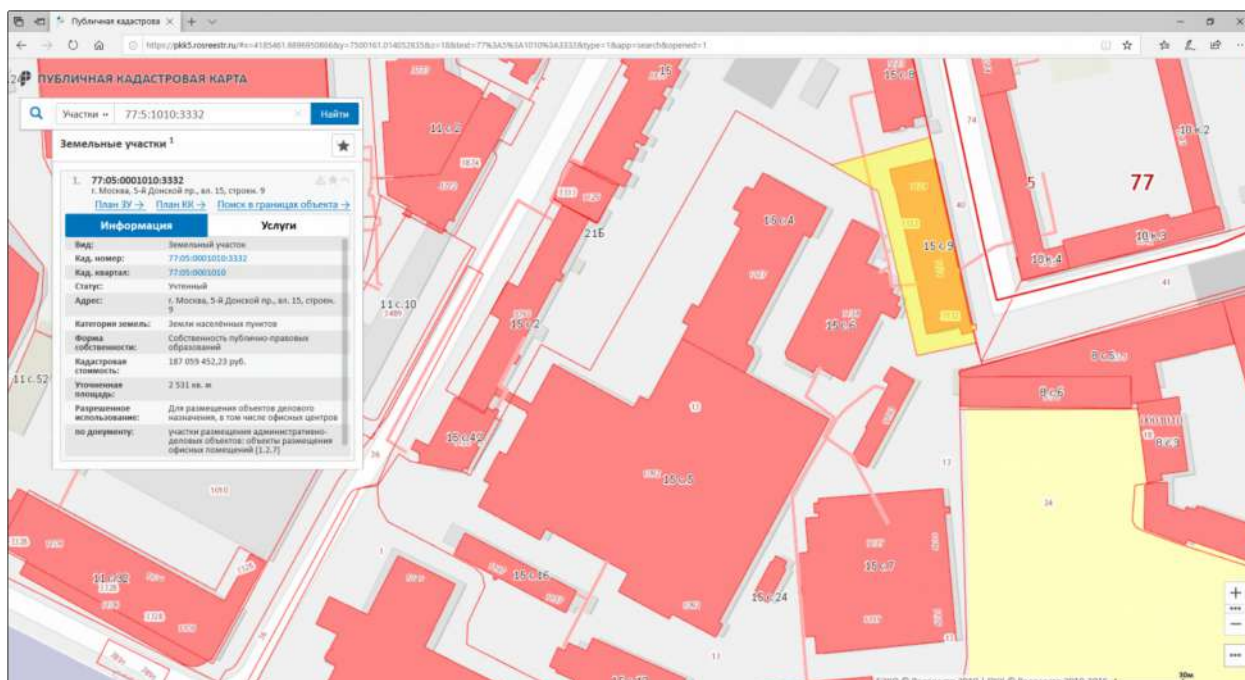


Рис. 10. Расположение земельного участка кад. номер 77:05:0001010:3332 на территории г. Москвы

Источник:

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4185461.9896950866&y=7500161.014052835&z=18&text=77%3A5%3A1010%3A3332&type=1&app=search&opened=1>

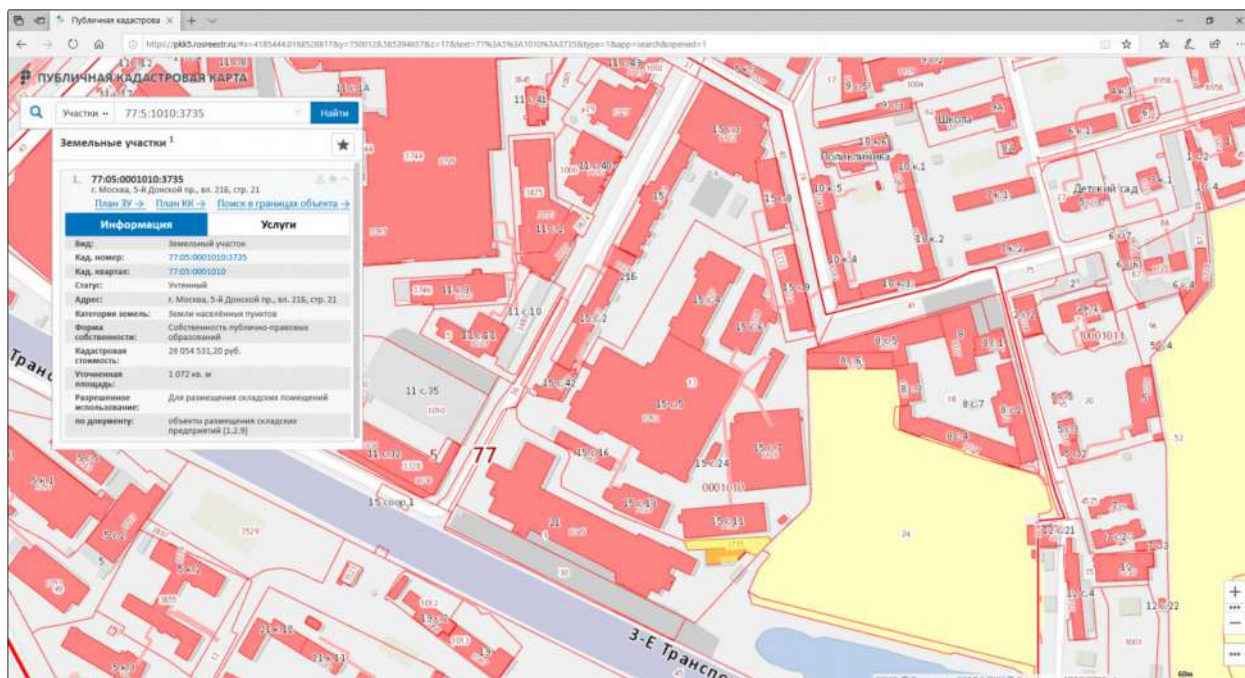


Рис. 11. Расположение земельного участка кад. номер 77:05:0001010:3735 на территории г. Москвы

Источник:

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4185444.0168528817&y=7500128.565394657&z=17&text=77%3A5%3A1010%3A3735&type=1&app=search&opened=1>

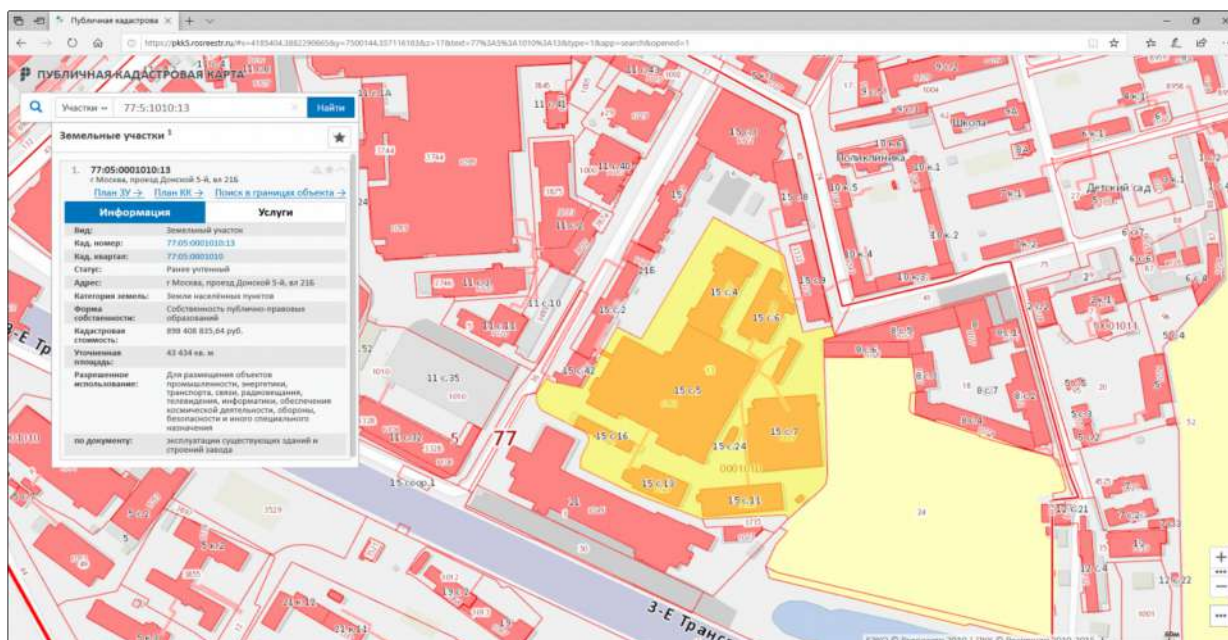


Рис. 12. Расположение земельного уч. кад. номер 77:05:0001010:13 на территории г. Москвы

Источник:

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4185404.3882290665&y=7500144.357116183&z=17&text=77%3A5%3A1010%3A13&type=1&app=search&opened=1>

Согласно Генплана г. Москвы утвержденного «Законом города Москвы от 5 мая 2010 года №17 «О Генеральном плане города Москвы» и «Законом города Москвы № 10 от 15.03.2017 «О внесении изменений в Закон города Москвы от 5 мая 2010 года № 17 «О Генеральном плане города Москвы» объекты оценки расположены в многофункциональной общественной зоне.

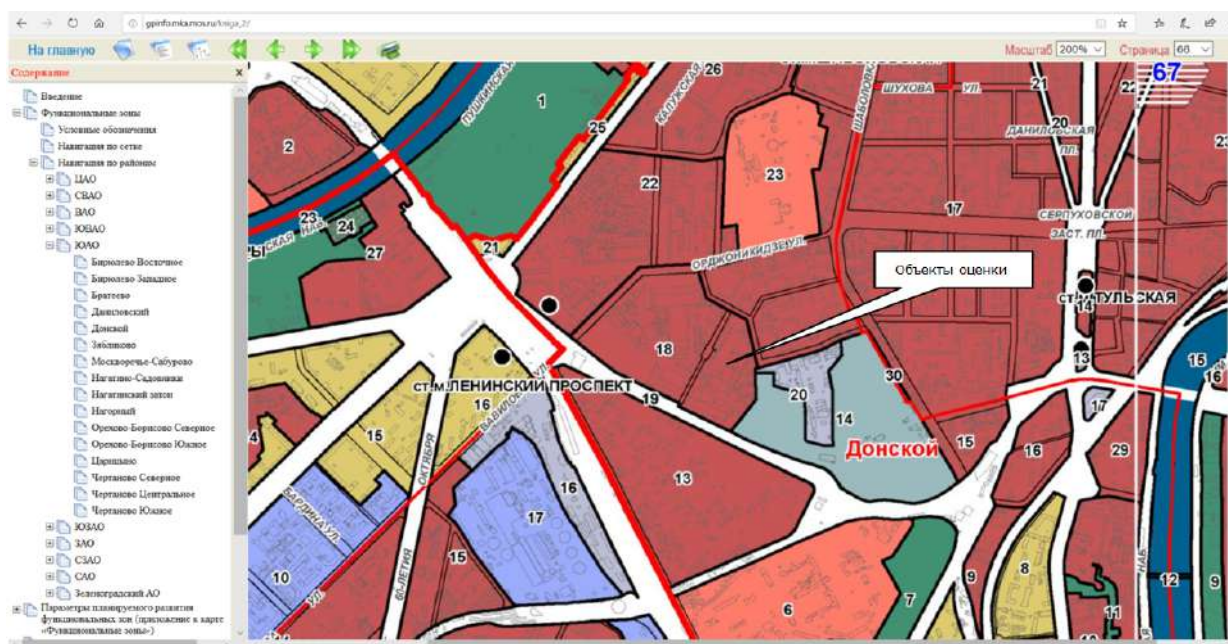


Рис. 13. Карта функциональных зон Генплана Донского р-она ЮАО Моквы

Источник: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/

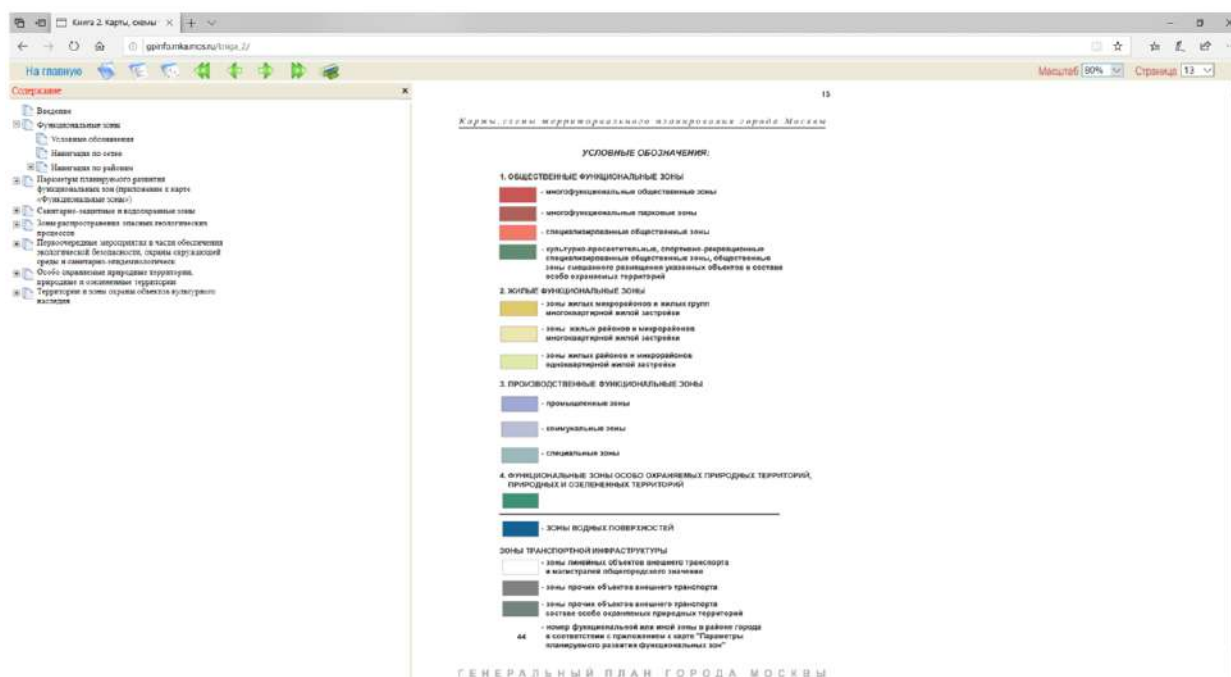


Рис. 14. Условные обозначения на карте Генплана Донского р-она ЮАО Москвы

Источник: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/

Постановление Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы» определило расположение объектов оценки в территориальных зонах 12823579, 12823702 и 12823591.

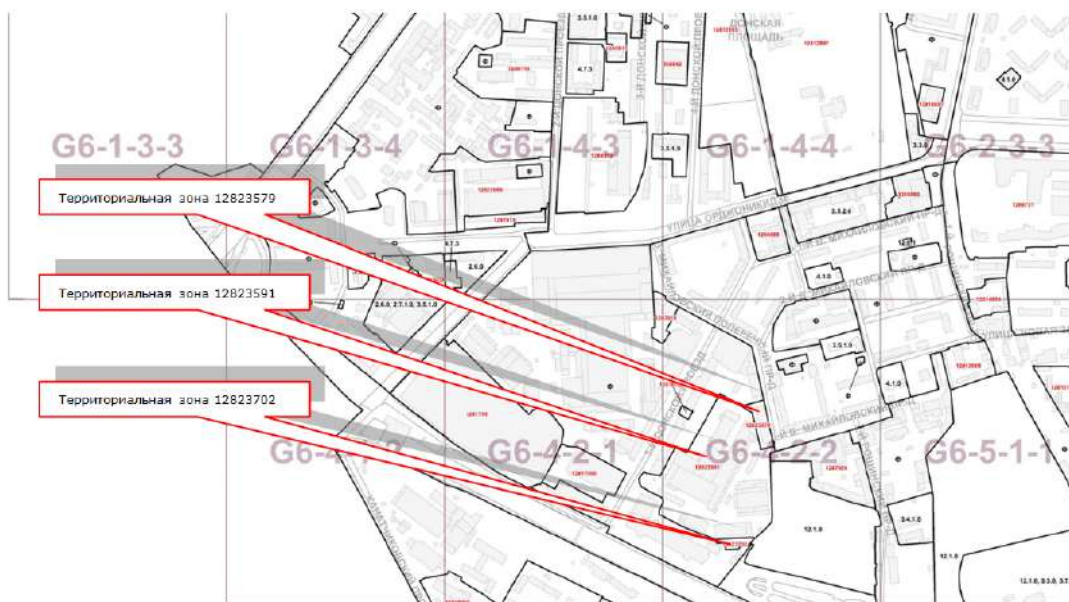


Рис. 15. Карта ПЗЗ Донского района ЮАО Москвы

Источник: http://gpinfo.mka.mos.ru/docs/pzz/kniga_07_uao/12_UAO_razdel_2.pdf

Территориальная зона 12823591 (земельный участок, Москва, 5-й Донской пр., вл. 21Б, кадастровый номер 77:05:0001010:13, площадь 43 434,0 кв.м)

Основные виды разрешенного использования

- Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (2.6.0);
- Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) (3.5.1.0); -Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1.0 (4.9.0);
- Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.1.0, 4.2.0, 4.3.0, 4.4.0, 4.5.0, 4.6.0 , 4.8.0, 4.9.0. , 4.10.0 , (4.0.0);
- Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1.2 , 3.1.4 , 3.2.2 , 3.2.3 , 3.2.4 , 3.3.0 , 3.4.1.0 , 3.5.1.0 , 3.6.1 , 3.7.1 , 3.8.2, 3.10.1.0 , 4.1.0 , 4.4.0 , 4.6.0 , 3.1.1 , если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны (2.7.0)

Условно разрешенные виды использования - не установлены.

Вспомогательные виды - не установлены.

Максимальный процент застройки (%) - не установлен.

Высота застройки (м) - в соответствии с заключением по результатам визуального ландшафтного анализа

Плотность застройки (тыс.кв.м/га) - 30

Иные показатели — нет.

Территориальная зона 12823579 (земельный участок, Москва, 5-й Донской пр., вл. 15, строен.9, кадастровый номер 77:05:0001010:3332, площадь 2 531,0 кв.м)

Основные виды разрешенного использования

- Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (2.6.0);
- Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек (2.7.1);
- Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) (3.5.1);
- Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1.0 (4.9.0)

Условно разрешенные виды использования - не установлены

Вспомогательные виды - не установлены.

Максимальный процент застройки (%) - не установлен

Высота застройки (м) - в соответствии с заключением по результатам визуально-ландшафтного анализа

Плотность застройки (тыс.кв.м/га) - 30

Иные показатели - не установлены.

Территориальная зона 12823702 (земельный участок, Москва, 5-й Донской пр., вл 21Б, строен. 21, кадастровый номер 77:05:0001010:3735, площадь 1 072,0 кв.м)

Основные виды разрешенного использования

- Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания

(жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (2.6.0);

- Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) (3.5.1.0);
- Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1.0 (4.9.0)

Условно разрешенные виды использования - не установлены

Вспомогательные виды - не установлены.

Максимальный процент застройки (%) - не установлен

Высота застройки (м) - в соответствии с заключением по результатам визуально-ландшафтного анализа

Плотность застройки (тыс.кв.м/га) - 30

Иные показатели - не установлены.

Анализ прав на земельные участки

Таблица 21. Имущественные права на оцениваемые земельные участки

№	Наименование объекта	Адрес	Вид права фактический	Вид права оцениваемый	Договор аренды	Срок действия договора аренды
1	Земельный участок, кадастровый номер 77:05:0001010:13, площадь 43 434,0 кв.м	Москва, 5-й Донской пр., вл. 21Б	Права пользования	Права пользования (права аренды)	М-05-006001 от 11.07.1996	11.07.2021
2	Земельный участок, кадастровый номер 77:05:0001010:3332, площадь 2 531,0 кв.м	Москва, 5-й Донской пр., вл. 15, строен.9	Права пользования	Права пользования (права аренды)	М-05-040994 от 18.02.2013	21.01.2062
3	Земельный участок,, кадастровый номер 77:05:0001010:3735, площадь 1 072,0 кв.м)	Москва, 5-й Донской пр., вл 21Б, строен. 21	Права пользования	Права пользования (права аренды)	М-05-049295 от 21.07.2016	26.06.2064

Источник: Правоподтверждающие документы

Земельный участок, кадастровый номер 77:05:0001010:13 общей площадью 43 434,0 кв.м, земли населенных пунктов, разрешенное использование — для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения, расположенное по адресу: г. Москва, проезд Донской 5-й, вл 21Б. В результате анализа договора аренды М-05-006001 от 11.07.1996г. (с доп. соглашениями) и данных Росреестра разночтений не выявлено.

Земельный участок, кадастровый номер 77:05:0001010:3332 общей площадью 2 531,0 кв.м, земли населенных пунктов, разрешенное использование — для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров, расположенное по адресу: Москва, 5-й Донской пр., вл. 15, строен.9. В результате анализа договора аренды М-05-040994 от 18.02.2013г. (с доп. соглашениями) и данных Росреестра разночтений не выявлено.

Земельный участок, кадастровый номер 77:05:0001010:3735 общей площадью 1 072,0 кв.м, земли населенных пунктов, разрешенное использование — для размещения складских помещений, расположенное по адресу: Москва, 5-й Донской пр., вл 21Б, строен. 21. В результате анализа договора аренды М-05-049295 от 21.07.2016г. (с доп. соглашениями) и данных Росреестра разночтений не выявлено.

mos.ru Официальный сайт Мэра Москвы

Новости Афиша Услуги Мэр Власть Карта Мой район

Калькулятор арендной платы за использование земельных участков

Результаты расчета носят справочный характер и приводятся на основании сведений, содержащихся в информационных ресурсах Департамента городского имущества города Москвы.

Номер договора:
 Дата договора:
 Номер арендатора (при наличии):

Кадастровая стоимость (руб.)	Доля (%)	Ставка	Тип ставки	Расчетная величина арендной платы (руб.)
898 408 835,64	100,00	1,50	%	13 476 132,53

РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа:
 ИНН 7705031674 КПП 770301001 Управление федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)
 Расчетный счет № 40101810045250010041
 Банк: ГУ Банка России по ЦФО
 БИК 044525000
 КБК 07 111105011028001120
 ОКТМО 45915000
 Назначение платежа: Арендная плата за землю за ... квартал ... года. ФЛС № М-05-006001-003. НДС не облагается.

Рис. 16. Данные об арендной плате ресурса Департамента городского имущества города Москвы о земельном участке, кадастровый номер 77:05:0001010:13

Источник: <https://www.mos.ru/dgi/function/arendnaya-plata-za-zemlyu-i-nedvizhimost/kalkulator-arendnoy-platy-za-ispolzovanie-uchastkov-na-2018-god/>

mos.ru Официальный сайт Мэра Москвы

Новости Афиша Услуги Мэр Власть Карта Мой район

Калькулятор арендной платы за использование земельных участков

Результаты расчета носят справочный характер и приводятся на основании сведений, содержащихся в информационных ресурсах Департамента городского имущества города Москвы.

Номер договора: М-05-040994 Дата договора: 18.02.2013 Номер арендатора (при наличии): **НАЙТИ**

Кадастровая стоимость (руб.)	Доля (%)	Ставка	Тип ставки	Расчетная величина арендной платы (руб.)
187 059 452,23	100,00	1,50	%	2 806 891,78

РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770301001 Управление федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810045250010041
Банк: ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525000
КБК 07111105011028001120
ОКТМО 45915000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ... квартал ... года. ФЛС № М-05-040994-002. НДС не облагается.

Рис. 17. Данные об арендной плате ресурса Департамента городского имущества города Москвы о земельном участке, кадастровый номер 77:05:0001010:3332

Источник: <https://www.mos.ru/dgi/function/arendnaya-plata-za-zemlyu-i-nedvizhimost/kalkulator-arendnoy-platy-za-ispolzovanie-uchastkov-na-2018-god/>

mos.ru Официальный сайт Мэра Москвы

Новости Афиша Услуги Мэр Власть Карта Мой район

Калькулятор арендной платы за использование земельных участков

Результаты расчета носят справочный характер и приводятся на основании сведений, содержащихся в информационных ресурсах Департамента городского имущества города Москвы.

Номер договора: М-05-049295 Дата договора: 21.07.2016 Номер арендатора (при наличии): **НАЙТИ**

Кадастровая стоимость (руб.)	Доля (%)	Ставка	Тип ставки	Расчетная величина арендной платы (руб.)
26 054 531,20	100,00	1,50	%	390 817,97

РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770301001 Управление федерального казначейства по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)
Расчетный счет № 40101810045250010041
Банк: ГУ Банка России по ЦФО
БИК 044525000
КБК 07111105011028001120
ОКТМО 45915000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ... квартал ... года. ФЛС № М-05-049295-002. НДС не облагается.

Рис. 18. Данные об арендной плате ресурса Департамента городского имущества города Москвы о земельном участке, кадастровый номер 77:05:0001010:3735

Источник: <https://www.mos.ru/dgi/function/arendnaya-plata-za-zemlyu-i-nedvizhimost/kalkulator-arendnoy-platy-za-ispolzovanie-uchastkov-na-2018-god/>

Выводы

- Земельные участки:
 - кадастровый номер 77:05:0001010:13 (площадь 43 434,0 кв.м),

- кадастровый номер 77:05:0001010:3332 (площадь 2 531,0 кв.м),
 - кадастровый номер 77:05:0001010:3735 (площадь 1 072,0 кв.м)
- находятся в праве пользования (аренды) ООО «Донской»,
- По результатам анализа данных Росреестра и договоров аренды оцениваемых земельных участков разночтений не выявлено .

(d) Описание зданий и сооружений

В данном разделе производится описание недвижимого имущества - основных средств (Таблица 1 Задания на оценку), находящегося на балансе ООО «Донской». Рассмотрим расположение оцениваемых зданий и сооружений находящихся в собственности ООО «Донской» и являющихся его основными средствами. Все оцениваемые здания (12 шт.) и сооружения (14 шт.) расположены в непосредственной близости друг от друга на территории огороженного единого комплекса недвижимости.

Конструктивные элементы здания, функциональное назначение и их техническое состояние определено на основании данных предоставленных Заказчиком. Осмотр объекта оценки Оценщиком по согласованию с Заказчиком — не проводился⁵. Технические паспорта на объекты недвижимости Заказчиком представлены не были, поэтому Оценщик использовал общедоступные источники информации.

Поскольку данных о проведении технической экспертизы элементов конструкций и состояния зданий и сооружений, Заказчиком оценки не предоставлены, а договором на оценку не предусмотрена возможность проведения технической экспертизы за счет Исполнителя, то было сделано предположение об отсутствии каких-либо скрытых дефектов конструкций, существенно влияющих на рыночную стоимость оцениваемых зданий и сооружений.

Предоставленные поэтажные планы оцениваемых зданий см. в Приложении к настоящему отчету.

⁵ Визуальный осмотр Оценщиком, по согласованию с Заказчиком, не проводился. Фотографии объектов предоставлены частично, без привязки к конкретному объекту. Оценщик принимает допущение, что объемно-планировочные и конструктивные решения оцениваемых объектов принимаются соответствующими требованиями, предъявляемым к объектам аналогичного назначения.

Таблица 22. Описание оцениваемых зданий

Кадастровый номер:	77:05:0001010:1127	77:05:0001010:1092	77:05:0001010:1138	77:05:0001010:1125	77:05:0001010:1023	77:05:0001010:1126
Статус объекта:	Ранее учтенный	Ранее учтенный	Ранее учтенный	Ранее учтенный	Ранее учтенный	Ранее учтенный
Площадь ОКС'а, кв.м	4 206,7	19 279,8	3 543,4	2 950,1	1 350,9	1 304,3
Кадастровая стоимость:	521 232 972,38	2 174 645 375,60	439 433 865,15	355 093 831,17	71 600 685,49	189 394 455,28
Адрес (местоположение):	г. Москва, проезд Донской 5-й, д 15, строен 4	Москва, проезд Донской 5-й, д 15, строен 5	Москва, проезд Донской 5-й, д 15, строен 6	Москва, проезд Донской 5-й, д 15, строен 13	Москва, проезд Донской 5-й, д 216, строен 21	Москва, проезд Донской 5-й, д 15, строен 42
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)	Здание (Нежилое здание)	Здание (Нежилое здание)	Здание (Нежилое здание)	Здание (Нежилое здание)	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	3	3	3	4	1	3
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Крупнопанельные	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1948	1932	1940	1964	1985	1980
Форма собственности:	Частная	Частная	Частная	Частная	Частная	Частная
Право ⁶	№ 77:05:0001010:1127-77/011/2017-2 от 24.10.2017 (Собственность)	№ 77:05:0001010:1092-77/011/2017-2 от 24.10.2017 (Собственность)	№ 77:05:0001010:1138-77/011/2017-2 от 24.10.2017 (Собственность)	№ 77:05:0001010:1125-77/011/2017-2 от 24.10.2017 (Собственность)	№ 77:05:0001010:1023-77/011/2017-5 от 24.10.2017 (Собственность)	№ 77:05:0001010:1126-77/011/2017-2 от 24.10.2017 (Собственность)

Источник: <https://rosreestr.ru/>

Таблица 23. Описание оцениваемых зданий (продолжение)

Кадастровый номер:	77:05:0001010:1139	77:05:0001010:1124	77:05:0001010:1142	77:05:0001010:1137	77:05:0001010:1128	77:05:0001010:1136
Статус объекта:	Ранее учтенный	Ранее учтенный	Ранее учтенный	Ранее учтенный	Ранее учтенный	Ранее учтенный
Площадь ОКС'а, кв.м.	6 086,1	5 063,6	18,7	895,8	190,9	3 996,9
Кадастровая стоимость:	717 668 347,43	630 839 339,61	986 308,69	46 278 712,10	10 264 605,19	463 463 377,30
Адрес (местоположение):	Москва, проезд Донской 5-й, д 15, строен 7	Москва, проезд Донской 5-й, д 15, строен 9	Москва, проезд Донской 5-й, д 15, строен 14	Москва, проезд Донской 5-й, д 15, строен 16	Москва, проезд Донской 5-й, д 15, строен 24	Москва, проезд Донской 5-й, д 15, строен 11
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)	Здание (Нежилое здание)	Здание (Нежилое здание)	Здание (Нежилое здание)	Здание (Нежилое здание)	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	4	4	1	2	1	4
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные

⁶ Согласно Задания на оценку - оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете. Оценщик в своих суждениях и расчетах не учитывает существующие обременения и ограничения имеющиеся у объектов недвижимости.

Кадастровый номер:	77:05:0001010:1139	77:05:0001010:1124	77:05:0001010:1142	77:05:0001010:1137	77:05:0001010:1128	77:05:0001010:1136
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1938	1962	1964	1964	1974	1964
Форма собственности:	Частная	Частная	Частная	Частная	Частная	Частная
Право ⁷	№ 77:05:0001010:1139- 77/011/2017-2 от 24.10.2017 (Соб- ственность)	№ 77:05:0001010:1124- 77/011/2017-2 от 24.10.2017 (Соб- ственность)	№ 77:05:0001010:1142- 77/011/2017-2 от 24.10.2017 (Соб- ственность)	№ 77:05:0001010:1137- 77/011/2017-2 от 24.10.2017 (Соб- ственность)	№ 77:05:0001010:1128- 77/011/2017-4 от 24.10.2017 (Соб- ственность)	№ 77:05:0001010:1136- 77/011/2017-4 от 24.10.2017 (Соб- ственность)

Источник: <https://rosreestr.ru/>

⁷ Согласно Задания на оценку - оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете. Оценщик в своих суждениях и расчетах не учитывает существующие обременения и ограничения имеющиеся у объектов недвижимости.

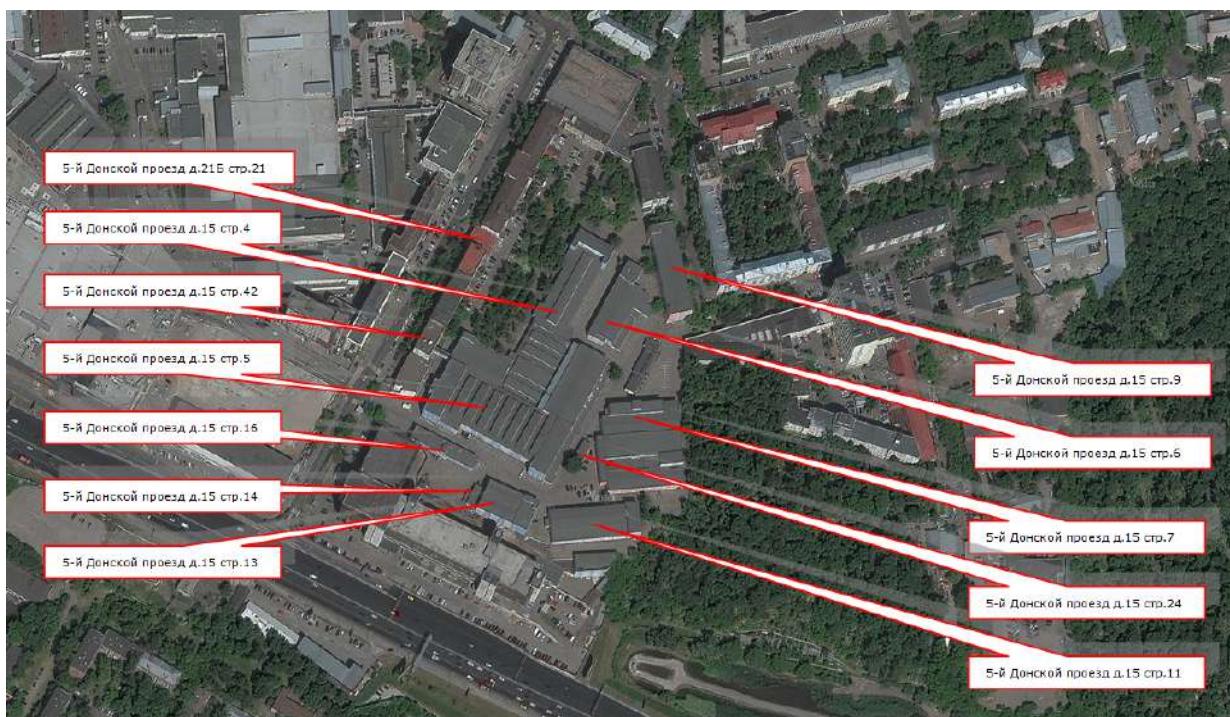


Рис. 19. Расположение оцениваемых зданий на территории КНИ

Источник: <https://yandex.ru/maps/213/moscow/?l=sat&ll=37.600378%2C55.706071&z=17>

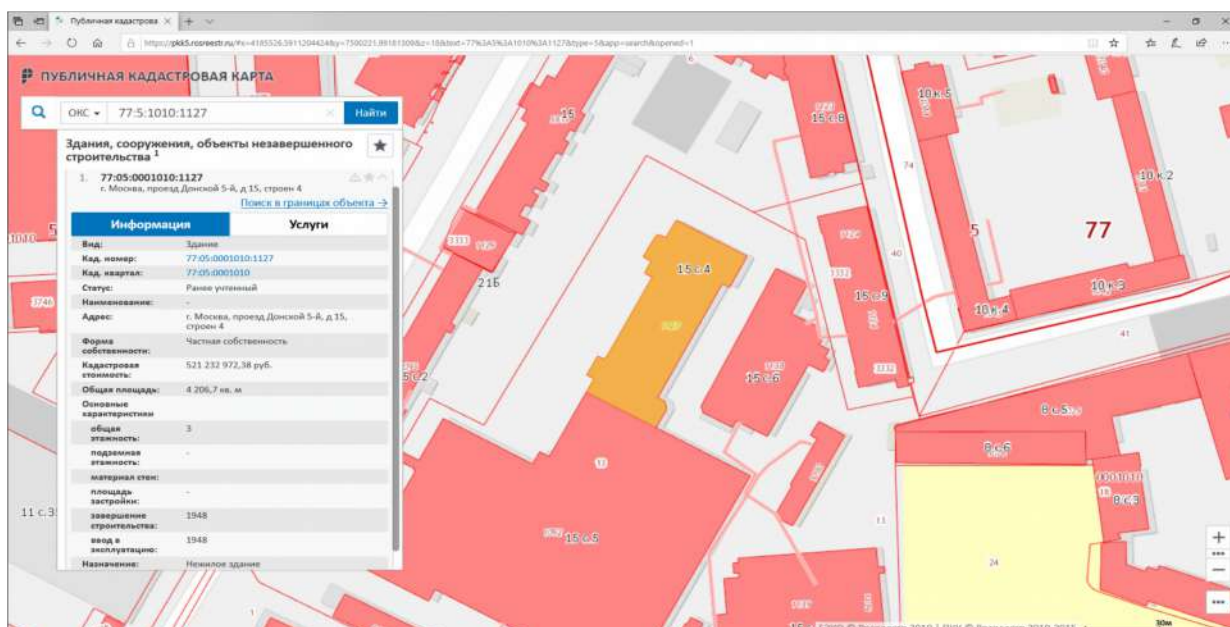


Рис. 20. Расположение здания кад. номер 77:05:0001010:1127 на территории г. Москвы

Источник:

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4185526.5911204424&y=7500221.99181309&z=18&text=77%3A5%3A1010%3A1127&type=5&app=search&opened=1>

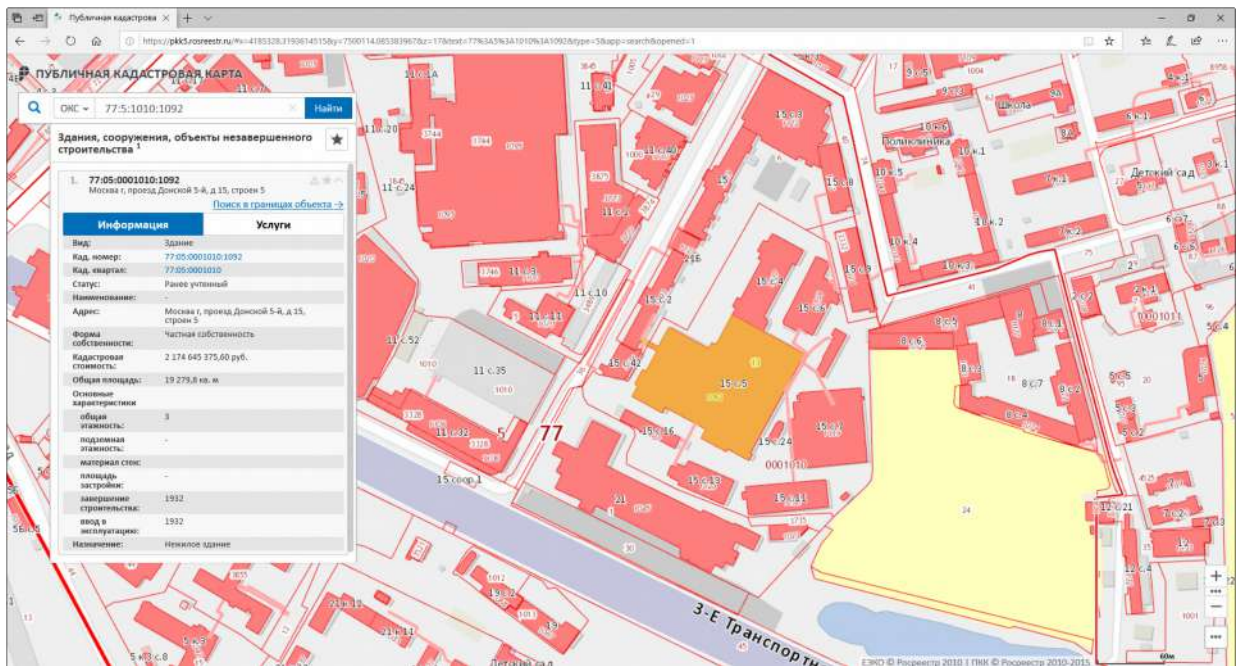


Рис. 21. Расположение здания кад. номер 77:05:0001010:1092 на территории г. Москвы

Источник:

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4185328.3193614515&y=7500114.085383967&z=17&text=77%3A5%3A1010%3A1092&type=5&app=search&opened=1>

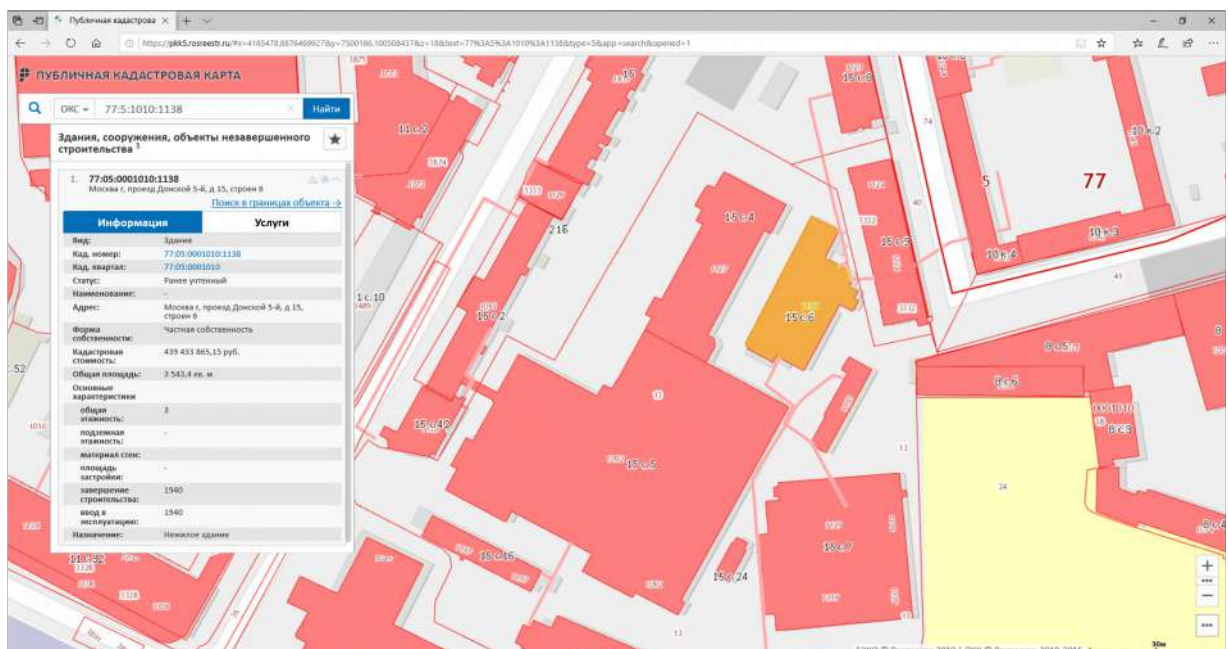


Рис. 22. Расположение здания кад. номер 77:05:0001010:1138 на территории г. Москвы

Источник:

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4185478.8876469927&y=7500166.100508437&z=18&text=77%3A5%3A1010%3A1138&type=5&app=search&opened=1>

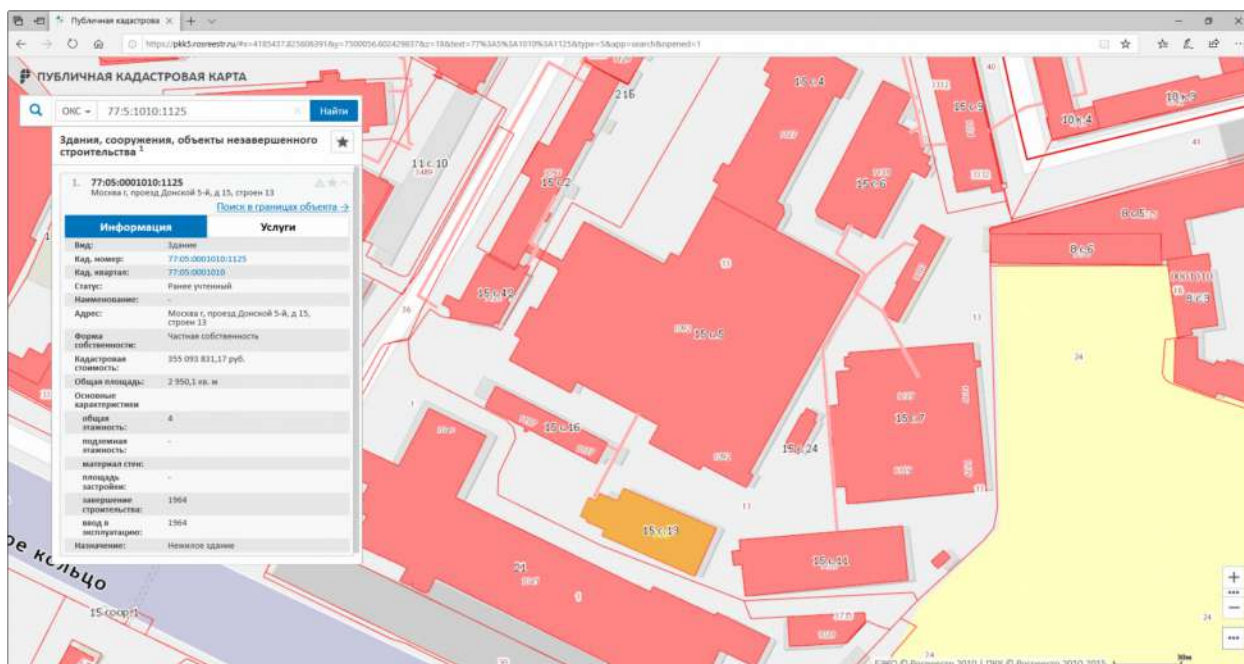


Рис. 23. Расположение здания кад. номер 77:05:0001010:1125 на территории г. Москвы

Источник:

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4185437.825606391&y=7500056.602429837&z=18&text=77%3A5%3A1010%3A1125&type=5&app=search&opened=1>

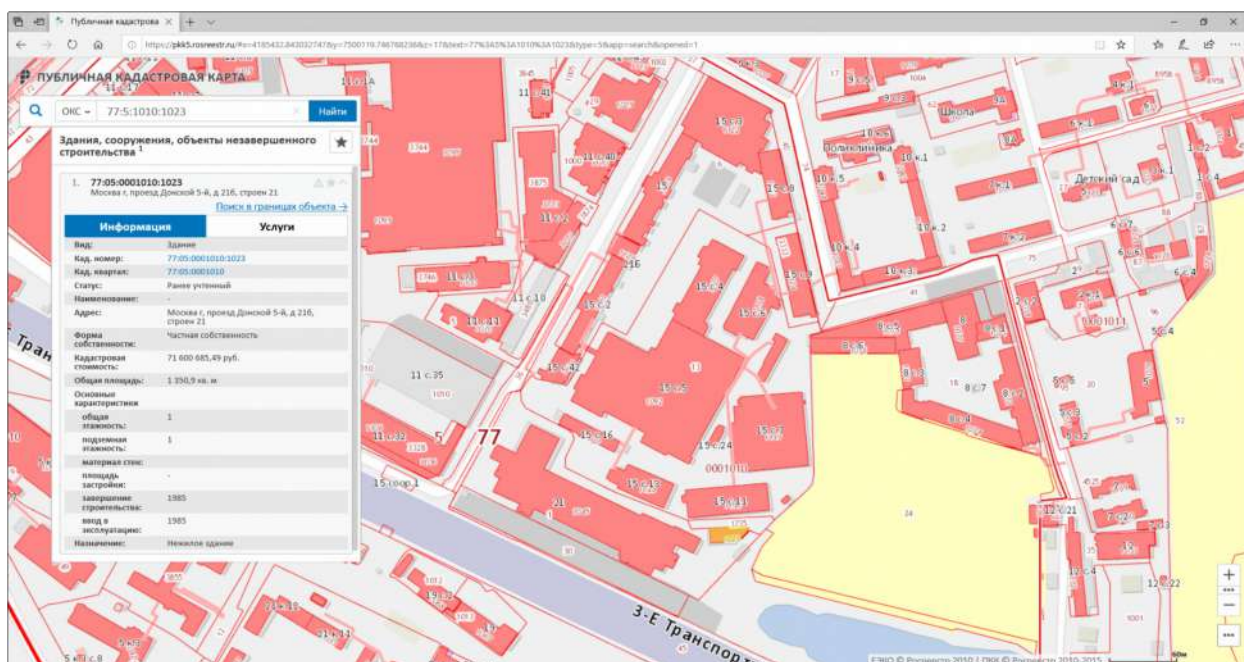


Рис. 24. Расположение здания кад. номер 77:05:0001010:1123 на территории г. Москвы

Источник:

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4185432.843032747&y=7500119.746768236&z=17&text=77%3A5%3A1010%3A1023&type=5&app=search&opened=1>

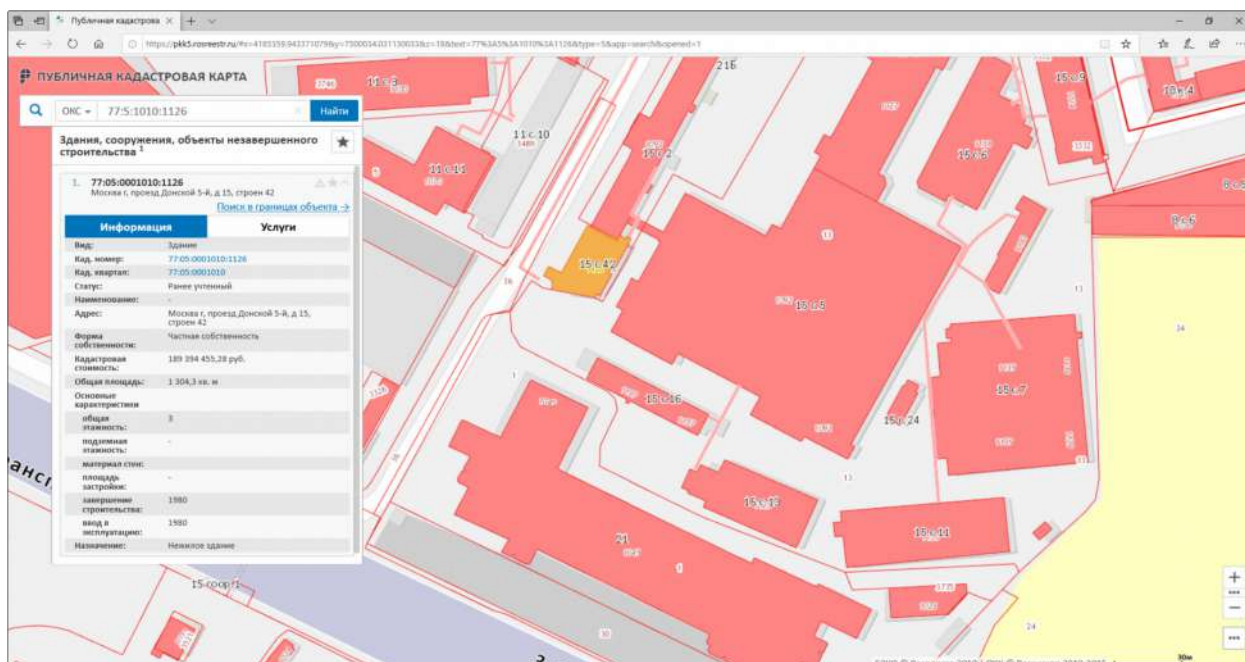


Рис. 25. Расположение здания кад. номер 77:05:0001010:1126 на территории г. Москвы

Источник:

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4185359.943371079&y=7500034.031130033&z=18&text=77%3A5%3A1010%3A1126&type=5&app=search&opened=1>

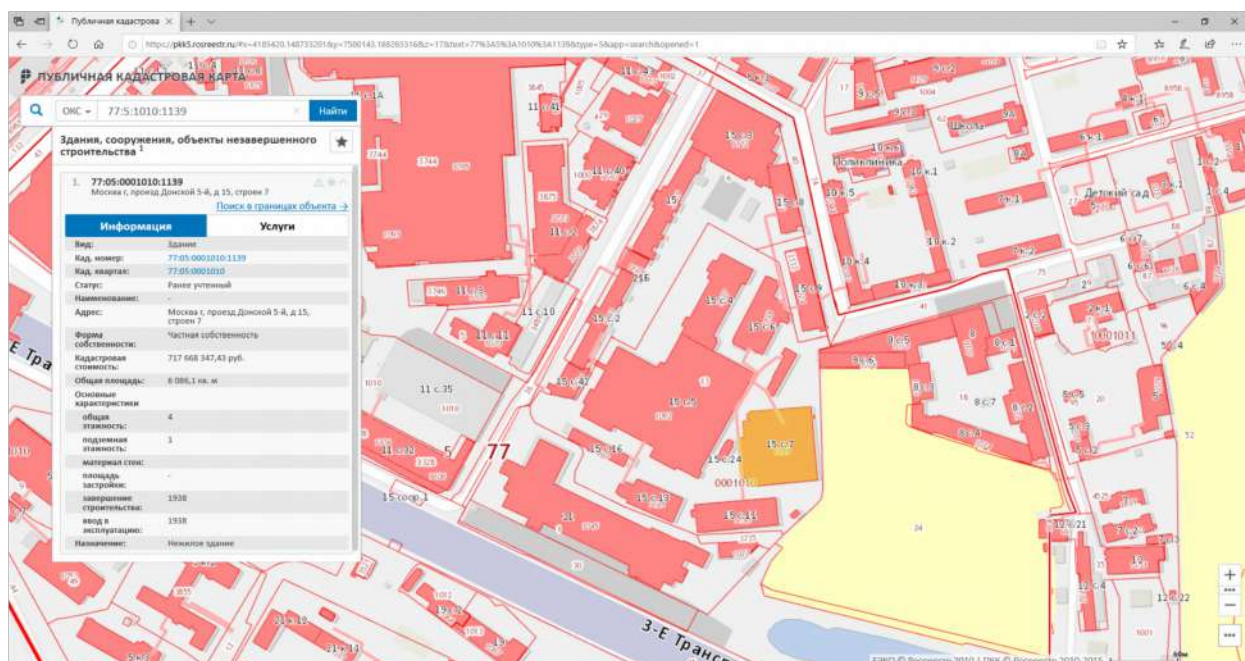


Рис. 26. Расположение здания кад. номер 77:05:0001010:1139 на территории г. Москвы

Источник:

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4185420.148733201&y=7500143.188265316&z=17&text=77%3A5%3A1010%3A1139&type=5&app=search&opened=1>

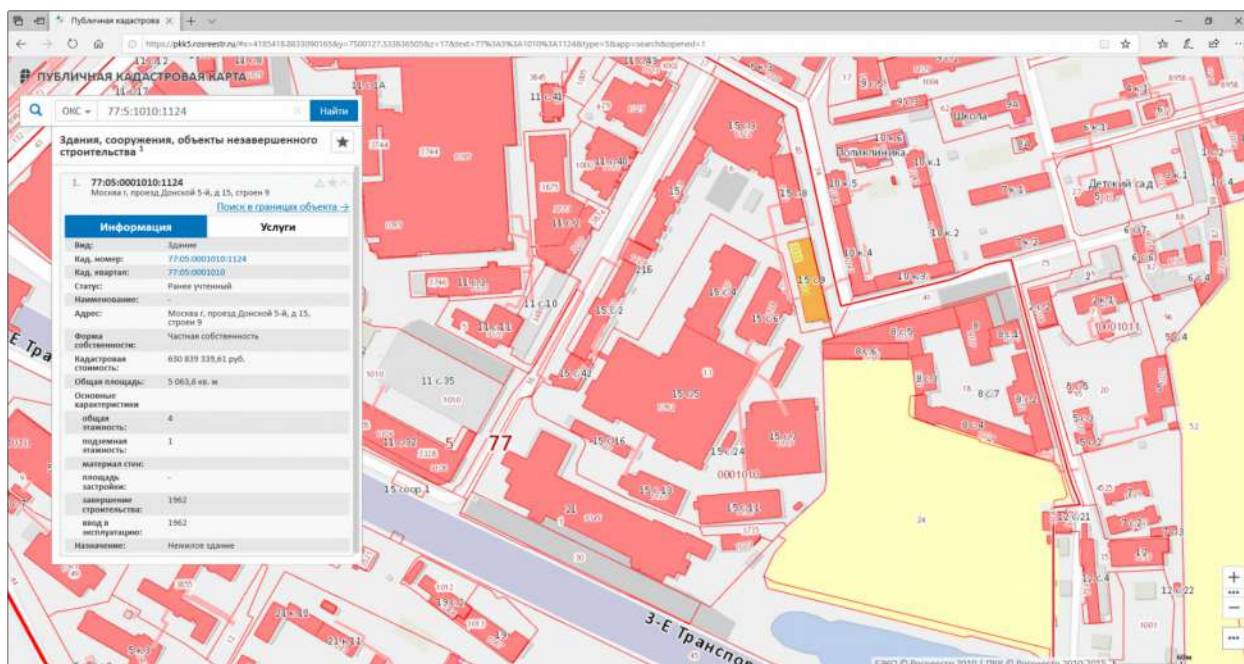


Рис. 27. Расположение здания кад. номер 77:05:0001010:1124 на территории г. Москвы

Источник:

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4185418.8833090165&y=7500127.533636505&z=17&text=77%3A5%3A1010%3A1124&type=5&app=search&opened=1>

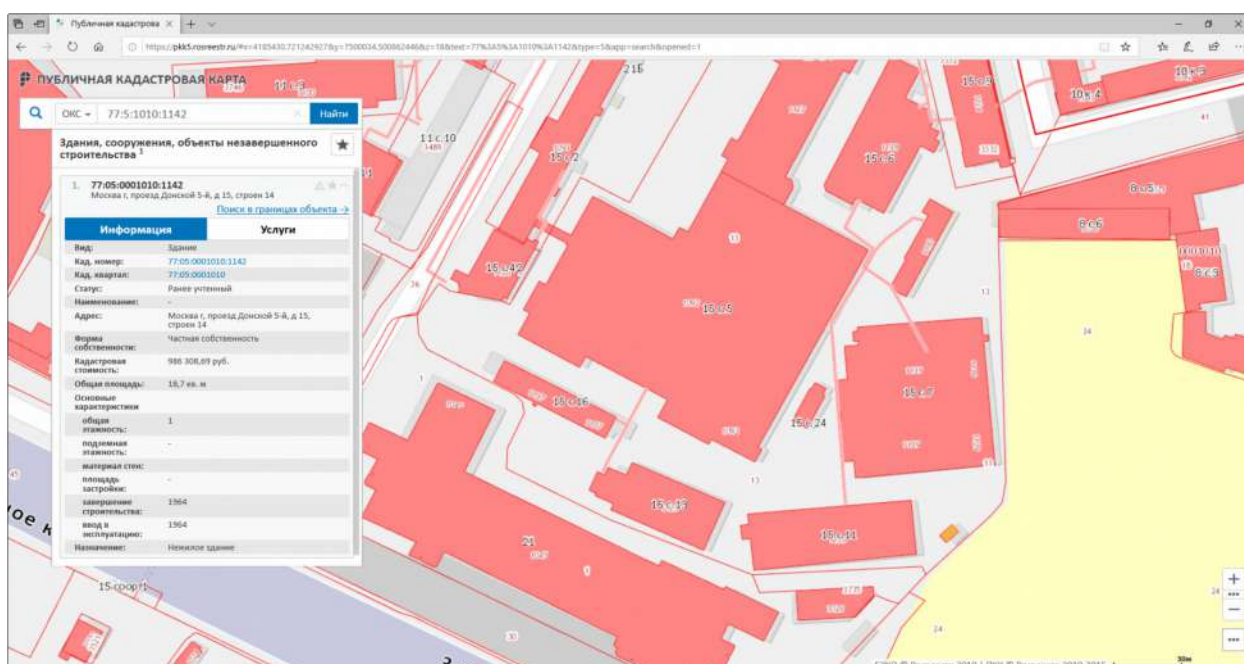


Рис. 28. Расположение здания кад. номер 77:05:0001010:1142 на территории г. Москвы

Источник:

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4185430.721242927&y=7500034.500862446&z=18&text=77%3A5%3A1010%3A1142&type=5&app=search&opened=1>

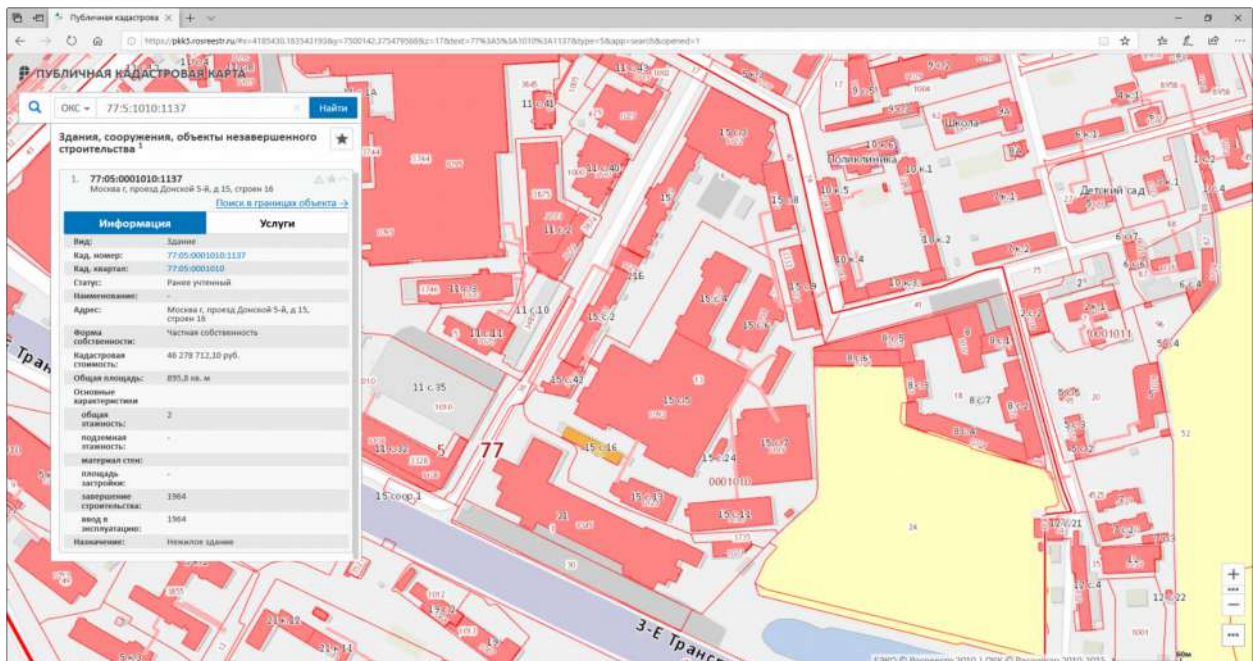


Рис. 29. Расположение здания кад. номер 77:05:0001010:1137 на территории г. Москвы

Источник:

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4185430.183543193&y=7500142.375479568&z=17&text=77%3A5%3A1010%3A1137&type=5&app=search&opened=1>

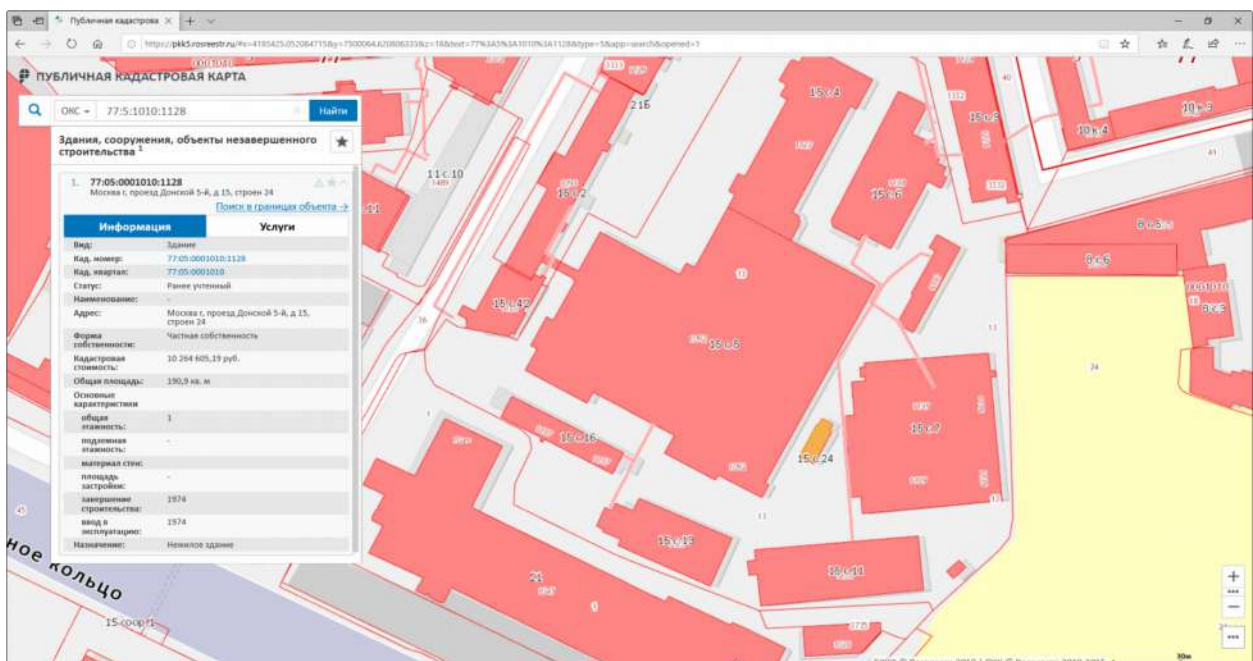


Рис. 30. Расположение здания кад. номер 77:05:0001010:1128 на территории г. Москвы

Источник:

<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4185425.052084715&y=7500064.620806333&z=18&text=77%3A5%3A1010%3A1128&type=5&app=search&opened=1>

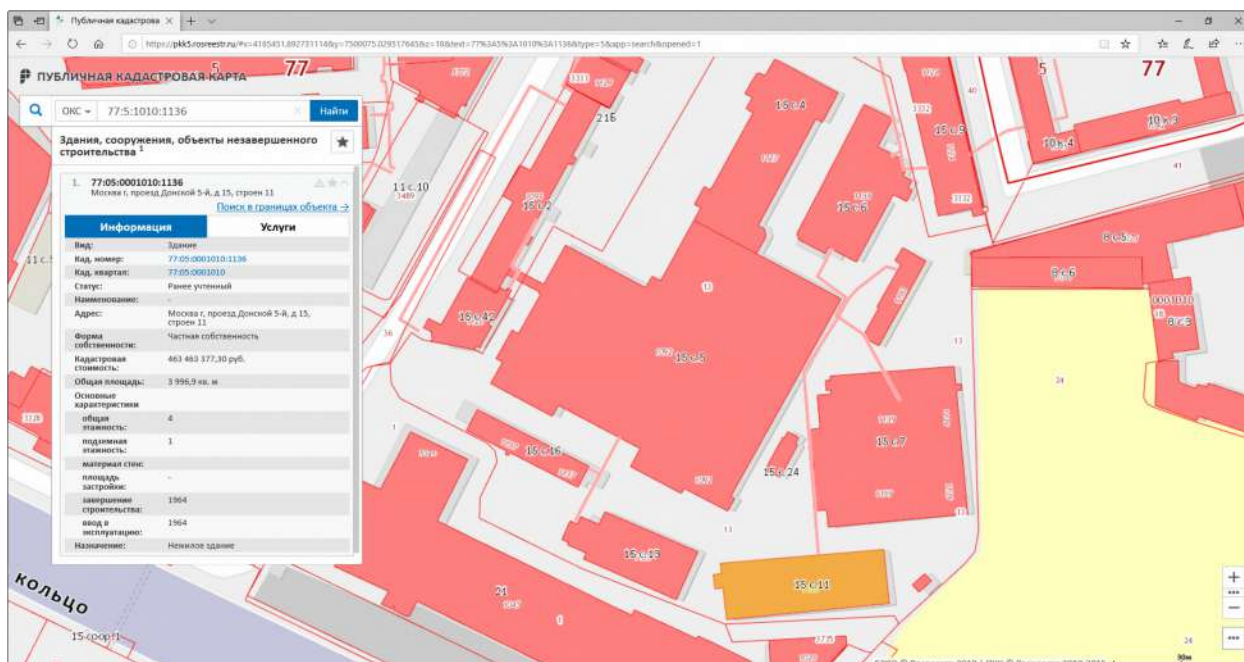


Рис. 31. Расположение здания кад. номер 77:05:0001010:1136 на территории г. Москвы

Источник:

<https://pk5.rosreestr.ru/#x=4185451.892731114&y=7500075.029517645&z=18&text=77%3A5%3A1010%3A1136&type=5&app=search&opened=1>

	Помещения административно-офисного назначения, кв.м.	Помещения складского назначения, кв.м.	Высота потолков, м	Отопление	Водопровод, канализация
4 строение	1 этаж 1 584,00 2 этаж 1 585,26 3 этаж 234,09 Итого: 3 403,35		3,50	есть	есть
5 строение	1 этаж 3 682,94 2 этаж 3 767,81 3 этаж 888,87 Итого: 13 536,68	2 822,80 2 017,31 356,95	Переменная высота: помещения на этажах 3,5 м, помещение в средней части здания имеет высоту 15,7 м, антресольные помещения 2,3 м	есть	есть
6 строение	1 этаж 1073,58 2 этаж 922,51 3 этаж 895,31 Итого: 2 891,40		2,50	здание разорено, отсутствуют трубы	здание разорено, отсутствуют трубы
7 строение	1 этаж 632,66 2 этаж 797,73 3 этаж 335,56 4 этаж 225,63 Итого: 4 709,19	2 717,61	Переменная высота: антресольные помещения 2,53 м; общие 5,3 м; высота складских помещений 10,6 м	есть	есть
9 строение	1 этаж 886,92 2 этаж 874,07 3 этаж 888,99 4 этаж 892,22 Итого: 3 542,20		3,5	есть	есть
11 строение	1 этаж 1 132,59 2 этаж 1 193,70 3 этаж 158,69 Итого: 2 484,98		3,00	есть	есть
13 строение	1 этаж 855,73 2 этаж 860,00 3 этаж 755,87 Итого: 2 471,60		2,8-2,9	есть	есть
14 строение	1 этаж 18,70 1 этаж 301,49 2 этаж 458,17 Итого: 778,36		3,80 3,10	нет есть	нет есть
21 строение	Антресоль 1 этажа 270,74 1 этаж 286,23 Антресоль цокольного этажа 271,18 Цокольный этаж 249,54 Итого: 1 077,69		2,8	система труб неисправна, подача отопления не производится	есть, подача воды не производится
24 строение	1 этаж 59,31 2 этаж 70,59 Итого: 129,90		2,50	есть	есть
42 строение	1 этаж 229,08 2 этаж 250,98 3 этаж 288,72 Итого: 768,78		2,3 - 3	здание разорено, подача отопления не производится	здание разорено, холодная вода локально
	4 737,87 Не эксплуатируется	23 141,59 Адм.-офисное назначение, кв.м	7 914,67 Производственно-скл. назначения, кв.м	35 794,13 48 887,20 0,73	- всего арендопригодных площадей - по Росреестру - коэф. арендопригодных площадей

Рис. 32. Таблица арендопригодных площадей оцениваемых зданий с учетом функционального назначения и состояния

Источник: Данные Заказчика

Согласно данным предоставленных Заказчиком арендопригодная площадь всех оцениваемых зданий (всего комплекса недвижимого имущества) составляет — 35 794,13 кв.м. Из них Заказчик определил как административно-офисные — 23 141,59 кв.м и производственно-складские — 7 914,67 кв.м. Два здания (стр.6 и 42) находятся в неудовлетворительном состоянии. Указанные здания временно не сдаются собственником в аренду и нуждаются в ремонте, поэтому их арендопригодная площадь, в количестве 4 737,87 кв.м, при расчете Оценщиком рыночной стоимости объектов доходным подходом учитывается по ставке, соответствующей для помещений в указанном состоянии.

Заказчик (по рекомендации Оценщика) использовал следующую градацию состояния зданий, основанную на Приказе ФСГС №296 от 03.07.2015 г. «Об утверждении статистического инструментария для организации Федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов», Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств. (<http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=182497;fld=134;dst=100012;rnd=189271.6794150196947157;;ts=018927110466612107120454>)

Таблица 24. Шкала экспертных оценок технического состояния .

Оценка технического состояния объекта	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	от 75 до 100

Источник: Приказ ФСГС №296 от 03.07.2015 г. «Об утверждении статистического инструментария для организации Федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов»

В хорошем состоянии по данным Заказчика находятся⁸:

- Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.11, площадь 3996,9 м2, кад номер 77:05:001010:1136, назначение — административно-офисное;

⁸ Фото зданий см. в Приложении к настоящему отчету.

- Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.13, площадь 2950,1 м2, кад номер 77:05:001010:1125, назначение — административно-офисное;
- Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.14, площадь 18,7 м2, кад номер 77:05:001010:1142, назначение — административно-офисное;
- Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.16, площадь 895,8 м2, кад номер 77:05:001010:1137, назначение — административно-офисное;
- Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.24, площадь 190,9 м2, кад номер 77:05:001010:1128, назначение — административно-офисное;
- Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.4, площадь 4206,7 м2, кад номер 77:05:001010:1127, назначение — административно-офисное;
- Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.5, площадь 19279,8 м2, кад номер 77:05:001010:1092, назначение — производственно-административное;
- Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.7, площадь 6086,1 м2, кад номер 77:05:001010:1139, назначение — производственно-административное;
- Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.9, площадь 5063,6 м2, кад номер 77:05:001010:1124, назначение — административно-офисное.

В удовлетворительном состоянии по данным Заказчика находятся:

- Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.21Б стр.21, площадь 1350,9 м2, кад номер 77:05:001010:1023, назначение — административно-офисное.

В неудовлетворительном состоянии по данным Заказчика находятся:

- Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.42, площадь 1304,3 м2, кад номер 77:05:001010:1126, назначение — административно-офисное;
- Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.6, площадь 3543,4 м2, кад номер 77:05:001010:1138, назначение — административно-офисное.

Все оцениваемые сооружения (по данным Заказчика) введены в эксплуатацию, полностью соответствуют своим техническим характеристикам и эксплуатируются по прямому назначению. Состояние всех оцениваемых сооружений (14 позиций) определено Заказчиком как хорошее.

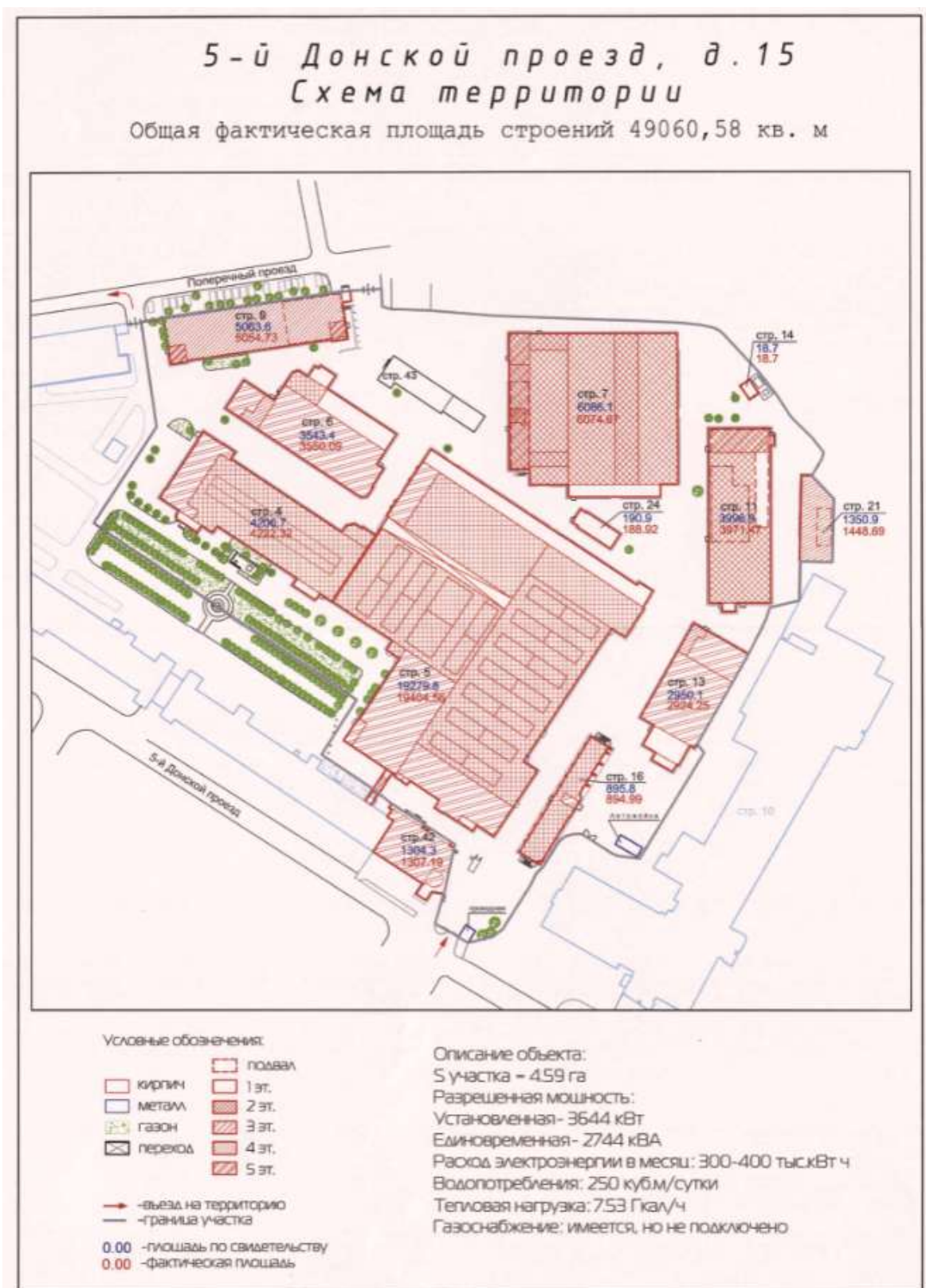


Рис. 33. Схема территории комплекса недвижимого имущества
 Источник: Данные Заказчика

Анализ прав на здания и сооружения

Таблица 25. Имущественные права на Объект оценки

№ п/п	Наименование объекта	Инв. №	Вид права фактический	Вид права оцениваемый
1	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.11, 3996,9 м2, кад номер 77:05:001010:1136	00-003998	собственность	собственность
2	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.13, 2950,1 м2, кад номер 77:05:001010:1125	00-003999	собственность	собственность
3	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.14, 18,7 м2, кад номер 77:05:001010:1142	00-004000	собственность	собственность
4	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.16, 895,8 м2, кад номер 77:05:001010:1137	00-004001	собственность	собственность
5	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.24, 190,9 м2, кад номер 77:05:001010:1128	00-004003	собственность	собственность
6	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.4, 4206,7 м2, кад номер 77:05:001010:1127	00-003993	собственность	собственность
7	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.42, 1304,3 м2, кад номер 77:05:001010:1126	00-004004	собственность	собственность
8	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.5, 19279,8 м2, кад номер 77:05:001010:1092	00-003994	собственность	собственность
9	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.6, 3543,4 м2, кад номер 77:05:001010:1138	00-003995	собственность	собственность
10	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.7, 6086,1 м2, кад номер 77:05:001010:1139	00-003996	собственность	собственность
11	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.15 стр.9, 5063,6 м2, кад номер 77:05:001010:1124	00-003997	собственность	собственность
12	Здание, нежилое, 5-й Донской проезд д.21Б стр.21, 1350,9 м2, кад номер 77:05:001010:1023	00-004002	собственность	собственность
13	Кабельные сети электроснабжения, внутриплощадочные	00-004014	собственность	собственность
14	Оборудование электрическое в РТП	00-004016	собственность	собственность
15	Ограждение территории с воротами распашными закатными	00-004005	собственность	собственность
16	Покрытие асфальтовое	00-004015	собственность	собственность
17	Пост охраны с турникетом	00-004007	собственность	собственность
18	Сеть внутриплощадочной теплотрассы	00-004012	собственность	собственность
19	Сеть канализационная, внутриплощадочная	00-004013	собственность	собственность
20	Сеть ливневой канализации	00-004010	собственность	собственность
21	Система охранной беспроводной сигнализации	00-004008	собственность	собственность
22	Система телевизионного наблюдения	00-004006	собственность	собственность
23	Система ХВС внутриплощадочная	00-004009	собственность	собственность
24	Теплосеть для обеспечения вентиляции для стр. 16 от ЦТП (стр.5)	00-004011	собственность	собственность
25	Трансформатор силовой 1000 кВт	00-004017	собственность	собственность
26	Трансформатор силовой ТМГ21-1000/10/0,4 кВт	00-004018	собственность	собственность

Источник: Данные Заказчика

Выводы

- По результатам анализа данных Росреестра и инвентаризационной описи от 28.06.2019г. оцениваемые здания и сооружения являются собственностью ООО «Донской». Разночтений не было выявлено .

Анализ договоров на подключение к системам обеспечения объекта оценки

Договор холодного водоснабжения и водоотведения № 2104925 от 27.02.2018 г. обеспечивает ООО «Донской» доступ к системе коммунального водоснабжения и централизованной системе водоотведения. Нормативы по объему отводимых в централизованную систему водоотведения сточных вод не установлены. Объем не установлен. Давление не менее 10 м водяного столба. Срок действия договора — ежегодная пролонгация.

Договор о вывозе снега №243-17/00241 от 01.12.2017г. с ООО «Петропласт» определяет, что производительность погрузки составляет не более 18(восемнадцать) бункеров объемом 20 куб.м за 1 (одну) машино-смену (8 часов). Срок действия договора — ежегодная пролонгация.

Договор №243-17/00031 от 25.10.2017г. о ежедневной комплексной уборке помещений общей площадью 3835,1 кв.м и территории общей площадью 18490 кв.м., а также дополнительное соглашение №3 от 30.06.2018г., дополнительное соглашение №4 от 26.09.2018г. Определяют режим и качество уборки помещений и территории. Срок действия основного договора — 25.03.2018г. Договор пролонгирован по согласованию сторон (подтверждение не представлено).

Договор №12/25 от 24.05.2019г. на оказание охранных услуг с ООО «Ташла-Безопасность» определяет, что объектами охраны является недвижимое имущество. Количество невооруженных круглосуточных постов — 6(шесть). Срок действия — 10.10.2019г. Данных о пролонгации договора — не предоставлено.

Договор энергоснабжения - не предоставлен. Однако на схеме территории в разделе описание объекта указано, что разрешенная мощность:

- установленная — 3544 кВт;
- единовременная — 2744 кВА;
- расход электроэнергии в месяц — 300-400 тыс. кВт;
- Водопотребление — 250 куб.м/сут.;
- тепловая нагрузка — 753 Гкал/ч;
- газоснабжение — имеется, но не подключено.

Анализ наличия перепланировок

Осмотр объекта оценки по согласованию с Заказчиком не проводился. Анализ представленных Заказчиком документов не дает в полной мере выявить наличие или отсутствие произведенных незарегистрированных перепланировок, с изменением или без изменения внешних границ. Оценщик основывается в своих расчетах и выводах на том, что общая площадь объекта (оцениваемых ОКС) не изменилась.

(е) Описание товарно-материальных ценностей**Таблица 26. Описание ТМЦ**

№	Наименование	Количество, шт.	Место нахождения	Балансовая стоимость, руб.	Дата инвентаризации
1	Аппарат для нагрева и охлаждения питьевой воды.	1	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	2 754,24	09.03.2019
2	Контрольно-кассовая машина "АГАТ"	1	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	13 559,33	09.03.2019
3	Радиотелефон Panasonic, темно-серый	1	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	2 725,76	09.03.2019
4	Стелаж почтовый 1910x760x450, 30 ящиков	1	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	19 911,00	09.03.2019
5	Телефон проводной Panasonic, черный.	4	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	3 528,48	09.03.2019
6	Валик	20	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	1 500,00	09.03.2019
7	Кисть	20	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	2 000,00	09.03.2019
8	Лампа 250Вт металлогалогеновая	10	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	4 526,10	09.03.2019
9	лампа люминисцентная	100	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	6 214,50	09.03.2019
10	Уайт-спирит	4	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	2 000,00	09.03.2019
11	Хомут	4	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	2,92	09.03.2019
12	Эмаль белая	5,2	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	4 756,00	09.03.2019
13	Эмаль желтая	5,4	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	1 107,00	09.03.2019
14	Эмаль коричневая	5,4	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	783,00	09.03.2019
15	Эмаль красная	5,4	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	1 047,60	09.03.2019
16	Эмаль серая	20	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	1 540,00	09.03.2019
17	Эмаль черная	5,4	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	847,80	09.03.2019
18	Лента изоляционная	3	г.Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13	143,85	09.03.2019
		215,8		68 947,58	

Источник: Данные Заказчика

Согласно данным Заказчика, все товарно-материальные ценности являются собственностью ООО «Донской», находятся в хорошем состоянии и полностью соответствуют своему функциональному назначению — офисная техника и оборудование(мебель), строительные материалы и инвентарь.

(f) Выводы

- объект оценки расположен в центральной части города Москва, уровень развития окружающей территории высокий;
- хорошая транспортная доступность общественным и автомобильным транспортом;
- инженерная инфраструктура развита;
- общее функциональное использование комплекса зданий и сооружений — административно-офисное с производственно-складской функцией (административно-производственное класс «В» с производственной функцией - «чистое» производство);
- квартал местоположения объектов оценки характеризуется как много-функциональная общественная зона;
- общее состояния объекта оценки — хорошее, общая арендопригодная площадь объектов — 35 794,13 кв.м;
- анализ состояния объекта оценки выявил:
 - девять из двенадцати зданий находятся в хорошем состоянии;
 - два здания в неудовлетворительном состоянии (общая площадь 4847,7 кв.м) и в одно здание в удовлетворительном состоянии (общая площадь 1350,9 кв.м);
- полезность объекта оценки, оцениваемого как комплекс недвижимого имущества, по мнению Оценщика, будет на среднем уровне административно-производственное недвижимности Москвы.

5.3 Информация о текущем использовании

По состоянию на дату оценки оцениваемые объекты недвижимости (Таблица 1 и 2 Задания на оценку) используется по назначению. Основная функция объекта оценки, расположенного по адресу: Москва, 5-й Донской пр. д.15, — производственно-административная.

По состоянию на дату оценки оцениваемые объекты ТМЦ (Таблица 3 Задания на оценку) используется по назначению или хранится на складе. Основная функция объекта оценки, расположенного по адресу: Москва, 5-й Донской пр. д.15, стр.13 — офисное оборудование(используется) и строительные материалы и инвентарь (хранится на складе).

На дату проведения оценки часть оцениваемых зданий эксплуатируется согласно назначению (стр.11, 13, 14, 16, 24, 4, 5, 7, 9 и 21) – производственно-складское или административное назначение. Другая часть оцениваемых зданий (стр. 6 и 42) не эксплуатируется - непригодна к эксплуатации ввиду неудовлетворительного технического состояния.

6.1 Анализ НЭИ объектов недвижимости

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценки рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объекта (объектов) капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объекта оценки, включающих в себя земельный участок и объект (объекты) капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющегося объекта (объектов) капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

(а) Юридическая правомочность

Согласно выпискам из ЕГРН, все здания оцениваемого комплекса недвижимого имущества относятся к нежилому фонду. Как следствие, жилая функция будет противоречить разрешенному использованию.

Таким образом, юридически правомочными являются варианты использования здания под офисную, производственно-складскую и торговую функции.

Согласно Ст. 36, п. 8. Градостроительного Кодекса РФ (ГСК РФ) земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Согласно Ст. 36, п. 9. ГСК РФ реконструкция указанных в части 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Согласно ст. 1, п. 14 ГСК РФ реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов; (п. 14 в ред. Федерального закона от 28.11.2011 N 337-ФЗ)

Согласно ст. 1, п. 14.2 ГСК РФ капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - это замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов; (п. 14.2 введен Федеральным законом от 18.07.2011 N 215-ФЗ)

Таким образом, осуществление реконструкции существующих улучшений потребует получения разрешения на строительство и повлечет за собой юридическую неправомерность восстановления существующих улучшений или строительство новых улучшений аналогичного существующему назначению.

Согласно ст. 51, п. 1. ГСК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом. (в ред. Федерального закона от 18.07.2011 N 243-ФЗ)

Согласно ст. 51, п. 17. ГСК РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства; (в ред. Федерального закона от 31.12.2005 N 210-ФЗ)
- 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом; (в ред. Федерального закона от 31.12.2005 N 210-ФЗ)
- 4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства; (п. 4.1 введен Федеральным законом от 18.07.2011 N 243-ФЗ)

Таким образом, при осуществлении капитального ремонта не требуется получения разрешения на строительство, а, следовательно, возможно сохранение существующих улучшений в текущих объемно – планировочных характеристиках. Юридически допустимым является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующему законодательству. Согласно предоставленным правоподтверждающим документам назначение оцениваемых зданий и помещений — нежилое. Существующие обременения земельного участка под застройкой не оказывают существенного влияния на стоимость объекта. Таким образом, проведенный анализ Оценщика подтвердил, что текущее использование оцениваемых объектов имущества является юридически допустимым.

(b) Физическая осуществимость

На этапе рассмотрения физически возможных вариантов использования объекта рассматривались только разрешенные законодательством варианты, т. е. админи-

стративно-офисное, а также частично складское (чистое производство) использование объекта.

Ниже приводятся основные требования, предъявляемые к каждому сегменту недвижимости:

Офисные объекты

- Высококачественная стандартная отделка, современные системы инженерного оборудования здания;
- Хорошее расположение здания в границах офисного района, удобный подъезд и транспортное сообщение;
- Подвесные потолки;
- Высота от пола до подвесного потолка в среднем 2,7 м;
- Эффективная открытая планировка этажа (конструкция с несущими колоннами);
- Современные, высококачественные окна, их рациональное расположение;
- Качественные материалы, использованные в отделке помещений общего пользования;
- Современные системы безопасности и контроля доступа в здание;
- Кафетерий/столовая для сотрудников и другие удобства.

Индустриальные (складские) объекты

- Одно-, двухэтажное складское здание;
- Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием;
- Высокие потолки от 6 м;
- Регулируемый температурный режим;
- Система вентиляции;
- Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения;
- Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения;
- Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей;
- Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей;
- Наличие офисных помещений при складе;
- Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала);
- Оптико-волоконные телекоммуникации;
- Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.

Оцениваемые нежилые я проектировались как административно-офисные здания. Конструктивные особенности объекта предполагают использование здания в качестве офисных и (частично) офисно-складских (чистое производство) объектов. Таким образом, объект может использоваться в качестве офисных и офисно-складских (чистое производство) помещений, так как отвечают требованиям, предъявляемым к подобным объектам. Физически возможным являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций. Учитывая текущие характеристики объекта оценки (планировка, техническое состояние, инфраструктура), а также наличие всех необходимых коммуникаций, Оценщик пришел к выводу, что текущее использование является физически возможным.

(с) Финансовая оправданность

При существующем спросе на коммерческую недвижимость нет оснований ставить под сомнение вариант сдачи объекта оценки в аренду по ставке, отличной от нуля. При этом, данный вариант не может быть убыточным на условиях, когда арендатор несет все эксплуатационные расходы, связанные с арендуемым помещением, а арендодатель получает вознаграждение за пользование объектом. Физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта сопоставляются по критериям финансовой состоятельности. Учитывая все конструктивные особенности оцениваемого объекта, Оценщик счел целесообразным считать, что текущее использование производственно-административного комплекса недвижимого имущества является финансово оправданным.

(d) Максимальная эффективность

Оцениваемый объект представляет собой производственно-административный комплекс недвижимого имущества, спроектированные в соответствии с требованиями, предъявляемыми к данному типу объектов, находящееся преимущественно в хорошем состоянии. Таким образом, по мнению Оценщика максимальную эффективность использования КНИ представляет собой использование Объекта оценки в его текущем варианте эксплуатации, т. е. наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его фактическое использование — производственно-административный комплекс. Следовательно, текущее использование объекта оценки и будет максимально эффективным.

(е) Выводы

По результатам проведенного анализа, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого недвижимого имущества является текущее использование в качестве земельных участков, с расположенными на нем зданиями административно-производственного комплекса.

6.2 Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного

(а) Юридическая правомочность

Земельные участки относятся к категории земель населенных пунктов, разрешенное использование земельных участков:

- для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения;
- для размещения складских помещений;
- для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров

Согласно Генплана г. Москвы утвержденного «Законом города Москвы от 5 мая 2010 года №17 «О Генеральном плане города Москвы» и «Законом города Москвы № 10 от 15.03.2017 «О внесении изменений в Закон города Москвы от 5 мая 2010 года № 17 «О Генеральном плане города Москвы» объекты оценки расположены в многофункциональной общественной зоне.

Постановление Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы» определило расположение объектов оценки в территориальных зонах 12823579, 12823702 и 12823591.

Основные виды разрешенного использования данных зон описаны в разделе «Описание земельных участков».

Оцениваемые земельные участки принадлежат ООО «Донской» на праве пользования (аренда). Согласно действующему законодательству, собственник вправе изменить вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с действующим Градостроительным регламентом.

Ввиду того, что рассматриваемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов с разрешенным использованием по ГПЗУ и ПЗЗ г. Москва под общественно-деловые и производственно-складские виды деятельности, Оценщик пришел к выводу, что с точки зрения юридической правомочности на рассматриваемых земельных участках могут быть построены:

- объекты административно-офисного назначения;
- объекты производственно-складского назначения;
- размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир).

(b) Физическая осуществимость

Физически осуществимым является использование земельного участка по любому из юридически правомочных видов использования.

(c) Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая тот факт, что спрос на земельные участки постоянно повышается, любой из законодательно разрешенных и физически возможных вариантов использования будет финансово целесообразным.

Местоположение земли считается основным фактором, определяющим ее стоимость. На потенциал местоположения влияет, прежде всего, характеристика окружающего типа землепользования.

В данном случае участки находятся в сложившейся многофункциональной общественной зоне, в непосредственной близости от крупной автомагистрали. Ближайшее окружение объекта представлено общественно-деловой и производственно-складской застройкой.

На этапе юридической и физической правомочности Оценщик пришел к выводу, что на рассматриваемых земельных участках могут быть построены:

- объекты административно-офисного назначения;
- объекты производственно-складского назначения;
- объекты жилого назначения.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик пришел к выводу, что юридически разрешенный и физически возможный вид использования рассматриваемого земельного участка отвечает критерию финансовой оправданности.

Тот вариант использования, который по расчетам будет отвечать поставленному условию физической осуществимости и юридической правомочности, давать положительный доход с максимальной отдачей на собственный капитал, будет иметь максимальную стоимость, т. е. будет наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта.

Дальнейшие рассуждения о максимальной стоимости предполагаемых вариантов застройки рассматриваемого Объекта оценки проводятся с точки зрения разумного собственника, стратегия поведения которого отвечает типичным мотивациям вложения финансовых средств на рынке недвижимости.

(d) Выводы

Учитывая местоположение оцениваемого земельного участка, характер ближайшего землепользования, потенциал развития территории и текущее разрешенное использование, Оценщик пришел к выводу, что наиболее целесообразным использованием будет являться

- размещение объектов административного назначения;
- размещение объектов производственно-складского назначения;
- объекты жилого назначения.

6.3 Анализ НЭИ земельного участка с существующими улучшениями

В предыдущем разделе было показано, что наиболее эффективным вариантом использования земельных участков будет их использование под строительство:

- размещение объектов административного назначения;

- размещение объектов производственно-складского назначения;
- объекты жилого назначения.

Таким образом, существующее использование соответствует наиболее эффективно-му использованию земельных участков.

(а) Юридическая правомочность

Согласно документам, подтверждающим регистрацию права, оцениваемые здания и сооружения относятся к нежилому фонду. Как следствие, функция размещения жилых объектов будет противоречить разрешенному использованию.

Объекты, расположенные на земельных участках по своему функциональному назначению не противоречат разрешенному использованию земельных участков, а также действующему генеральному плану и правилам землепользования и застройки г. Москвы (Генплан г. Москвы утвержден «Законом города Москвы от 5 мая 2010 года №17 «О Генеральном плане города Москвы» и «Законом города Москвы № 10 от 15.03.2017 «О внесении изменений в Закон города Москвы от 5 мая 2010 года № 17 «О Генеральном плане города Москвы»»).

Законодательных ограничений на использование зданий и сооружений не установлено, кроме использования зданий в качестве жилых помещений.

(b) Физическая осуществимость

На этапе рассмотрения физически возможных вариантов использования улучшений рассматривались только разрешенные законодательством варианты, т. е.:

- административно-офисное использование улучшений:
 - Оцениваемые здания проектировались как административные. Конструктивные особенности объектов предполагают использование помещений здания в качестве офисных. Уровень внутренней отделки части объектов не соответствует требованиям для их эксплуатации по прямому функциональному назначению. Для таких объектов необходимо нести определенные затраты на ремонт. Оценщик при оценке таких объектов учел состояние объектов за счет соответствующих корректировок. Таким образом, помещения здания могут использоваться в качестве административных, так как отвечают требованиям, предъявляемым к подобным объектам.
- производственно-складское использование улучшений:
 - Оцениваемые здания проектировались как производственно-складского назначения. Конструктивные особенности зданий предполагают использование помещений здания в качестве производственных или складских, а сооружений, как объекты обеспечивающие площадку необходимыми коммуникациями (функция обслуживания).

Состояние части объектов оценивается как удовлетворительное или неудовлетворительное (требуют ремонта), данные объекты пригодны к эксплуатации. Рынок объектов в аналогичном состоянии существует, получение доходов от сдачи объек-

тов в аренду возможно. Таким образом, помещения здания могут использоваться в качестве производственно-складских, а сети по прямому назначению, так как отвечают требованиям, предъявляемым к подобным объектам.

(с) Финансовая оправданность

Оцениваемые здания и сооружения представляют собой:

- производственно-административные здания в хорошем, удовлетворительном состоянии и неудовлетворительном состоянии (требующем ремонта).

Согласно анализу юридической правомочности и физической осуществимости, целесообразным является использование объектов по прямому назначению. При существующем спросе на коммерческую недвижимость нет оснований ставить под сомнение вариант сдачи объекта оценки в аренду по ставке, отличной от нуля. При этом, данный вариант не может быть убыточным на условиях, когда арендатор несет все эксплуатационные расходы, связанные с арендуемым помещением, а арендодатель получает вознаграждение за пользование объектом. Таким образом, для данных объектов, доход от сдачи в аренду зависит от набора качественных характеристик, которыми они обладают.

(d) Максимальная эффективность

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся объектов.

(е) Выводы

При проверке соответствия вариантов использования Объектов оценки по перечисленным критериям, учитывая конструктивные решения, физическое состояние и ситуацию, которая сложилась на рынке, а также учитывая анализ возможных функций использования оцениваемых объектов недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что:

- наиболее эффективным вариантом использования недвижимости административного назначения для эксплуатации является ее текущее административное назначение;
- наиболее эффективным вариантом использования производственно-складской недвижимости в состоянии пригодном для эксплуатации (хорошее и удовлетворительное состояние) является ее текущее производственно-складское назначение;
- наиболее эффективным вариантом использования недвижимости в неудовлетворительном состоянии (не пригодном для эксплуатации) является ремонт зданий и сооружений.

6.4 Анализ НЭИ объектов движимого имущества

Для определения рыночной стоимости ТМЦ, прежде всего, необходимо определить возможные пути его использования и выбрать наиболее эффективные из них. Анализ наиболее эффективного использования (далее по тексту НЭИ) позволяет определить использование оцениваемого объекта, приводящее к его максимальной стоимости. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке. Однако следует отметить, что НЭИ не является абсолютным. Оно лишь отражает мнение Исполнителя в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа существующих рыночных условий и того объема информации, которым владеет Оценщик.

НЭИ имущества должно отвечать следующим критериям:

- оно должно быть физически возможным;
- законодательно разрешенным;
- финансово осуществимым;
- экономически целесообразным;
- приводить к максимальной стоимости оцениваемого объекта.

В результате проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого имущества, Оценщик пришел к следующим выводам:

- Федеральные нормативные правовые акты Российской Федерации и субфедеральные нормативные правовые акты Москвы не содержат запретов на продажу или сдачу в аренду оцениваемых объектов.
- Оцениваемое движимое имущество:
 - товарно-материальные ценности, расположенные по адресу: г. Москва, Донской 5-й проезд, д.15, стр.13. Функциональное назначение: офисная оргтехника и оборудование (мебель), стройматериалы и инвентарь.

(а) Выводы

Учитывая физические характеристики оцениваемых объектов, а также текущее состояние рынка оцениваемых объектов, Оценщик считает наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль их использование в соответствии с функциональным назначением - офисная оргтехника и оборудование (мебель), стройматериалы и инвентарь.

7.1 Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность - способность актива быть быстро проданными по цене, близкой к рыночной. Ликвидный - обращаемый в деньги. Обычно различают высоколиквидные, низколиквидные и неликвидные активы. Чем легче и быстрее можно получить за актив полную его стоимость, тем более ликвидным он является.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т. е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т. е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости — это риэлторские компании, применительно к движимому имуществу — производители либо их представители или дилеры, а также компании, торгующие б/у офисным оборудованием.

При этом важно отметить, что в ряде случаев явно неликвидные активы - узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т. п. - могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их части. Такие активы можно назвать условно ликвидными. Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственного комплекса, в состав которых они входят.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (п. 12 ФСО №1).

7.2 Формирование вывода о степени ликвидности объекта оценки. Обоснование рыночного срока экспозиции объекта оценки.

Для понимания степени ликвидности проанализируем следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения людского потока и транспортной доступности;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки.

Объект оценки расположен в центральной части города, в зоне развитой общественно-деловой застройки. Хорошая транспортная доступность как общественным, так и автомобильным транспортом. Развитая инженерная инфраструктура. Район локального местоположения объекта оценки в границах Донского района ЮАО Москвы имеет престижность выше среднего. Уровень людского потока — средний. Объект оценки — огороженный охраняемый комплекс недвижимого имущества (класс «В»), состоящий из кирпичных (в основном) зданий 1938-1948, 1962-1974 годов постройки. Общее состояние зданий — хорошее. В неудовлетворительном состоянии - 2(два) здания из 12(двенадцати). Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы объекта оценки оформлены должным образом. Площадь оцениваемого КНИ соответствует 48 887,2 кв.м. Земельные участки общей площадью 47037 кв.м являются частью зоны многофункциональной деловой застройки. ТМЦ являются обычными строительными материалами и инвентарем, а также частично офисной техникой и оборудованием(мебель).

Таким образом, для формирования вывода о степени ликвидности были проанализированы следующие факторы:

Таблица 27. Анализ факторов, влияющих на формирование вывода о степени ликвидности объекта оценки

Фактор	Анализ фактора
Местоположение объекта с точки зрения людского потока (для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов)	Рассматриваемый (оцениваемый) производственно-административный комплекс недвижимого имущества расположен в многофункциональной общественной зоне Донского р-она ЮАО Москвы. Транспортная доступность хорошая (объект оценки расположен в одном из центральных районов города, 773 м от ст. метро «Площадь Гагарина»).
Состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования	Физический износ объекта соответствует его хронологическому возрасту. Объемно-планировочные решения и инженерное обеспечение обеспечивают доходность при коммерческом использовании по его прямому назначению.
Наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответ-	Правоустанавливающие документы оформлены должным образом.

Фактор	Анализ фактора
сствие фактического состояния этим доку- ментам	
Площадь объекта оценки (количество объектов).	Объект оценки представляет собой: - 12 (двенадцать) отдельно стоящих нежилых зданий производственно-административного назначения общей площадью 48887,2 кв. м и 14(четырнадцать) сооруже- ний; - 3 (три) земельных участка — площадью 47037,0 кв. м. -18 (восемнадцать) наименований ТМЦ.

Источник: анализ Оценщиков

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

Таблица 28. Градация степени ликвидности имущества

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

Источник: http://www.arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf

Согласно информации справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД-22 от 2018г.) табл. 1.4.1. стр.18, время ликвидности (срок экспозиции) объектов недвижимости на территории РФ для офисных зданий (Москва) зданий составляет 4 - 7 мес., а для производственных зданий (Москва) — 5 - 7 мес.

(а) Выводы

Учитывая ситуацию на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, спрос на аналогичные объекты и их востребованность, объект оценки обладает согласно представленной градации средней степенью ликвидности и может быть реализован в течение 6 месяцев при условии адекватного маркетинга.

8.1 Анализ внешних факторов

- <http://www.gks.ru>;
- <http://www.economy.gov.ru/>

(а) Анализ влияющих внешних факторов

По результатам анализа влияющих внешних факторов на рыночную стоимость Объекта оценки Оценщиком было установлено, что детальному рассмотрению подлежат только экономические обстоятельства, по результатам которого формируются так называемые макроэкономические допущения. Политические, социальные и экологические обстоятельства не оказывают существенного влияния на стоимость Объекта.

(б) Экономические обстоятельства

- <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/a06f6494-ac25-45d4-b148-53bf10b3d40b/190826.pdf?MOD=AJPERES>
- http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/social/osn-07-2019.pdf

Темпы роста ВВП за 1 полугодие 2019г. по сравнению с 1 полугодием 2018г. по отношению к предыдущему периоду снизились с 2,0 до +0,7%.

Таблица 29. Основные экономические показатели Российской Федерации (август 2019г.)

Параметр	Август 2019 г.	В % к		Январь-август 2019 г. в % к январю-августу 2018 г.	Справочно		
		августу 2018 г.	июлю 2019 г.		август 2018 г. в % к		январь-август 2018 г. в % к январю-августу 2017 г.
					августу 2017 г.	июлю 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	50675,1 ¹⁾			100,7 ²⁾			102,0 ³⁾
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,2	104,2	101,6	102,0	104,5	103,5
Индекс промышленного		102,9	102,5	102,6	102,7	102,7	103,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	655,2	102,8	127,5	102,6	89,7	131,4	99,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	470,4	99,3	100,5	101,1	102,8	100,1	103,1
в том числе - железнодорожного транспорта	213,8	98,0	100,3	100,9	104,5	99,4	104,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	148,8	97,3	100,6	99,3	101,7	101,2	100,5

Параметр	Август 2019 г.	В % к		Январь-август 2019 г. в % к январю-августу 2018 г.	Справочно		
		августу 2018 г.	июлю 2019 г.		август 2018 г. в % к		январь-август 2018 г. в % к январю-августу 2017 г.
					августу 2017 г.	июлю 2018 г.	
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2886,3	100,8	103,4	101,5	103,0	103,8	102,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	859,8	98,7	100,5	99,0	102,4	100,2	101,6
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	55,7 ⁵⁾	100,2 ⁶⁾	106,1 ⁷⁾	97,0 ⁸⁾	122,2 ⁶⁾	96,9 ⁷⁾	121,4 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	33,4	97,4	103,0	96,3	139,4	94,7	128,1
- импорт товаров	22,2	104,7	111,3	98,2	101,8	100,7	111,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6695,9 ⁹⁾			100,6 ²⁾			104,3 ³⁾
Индекс потребительских цен		104,3	99,8	104,3	103,1	100,0	102,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		100,3	99,4	106,7	115,3	100,2	110,4
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾				98,7 ²⁾			101,3 ³⁾ , 1 ¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
- номинальная, рублей	451001 ²⁾	107,41 ²⁾	97,01 ²⁾	107,31 ²⁾	110,1	97,5	111,0
- реальная		103,01 ²⁾	97,21 ²⁾	102,31 ²⁾	106,8	97,5	108,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3	92,9	96,9	94,1	92,4	97,3	91,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	104,8	98,0	103,4	87,9	98,4	86,6

1) Данные за I полугодие 2019 г. (первая оценка).

2) I полугодие 2019 г. в % к I полугодию 2018 года.

3) I полугодие 2018 г. в % к I полугодию 2017 года.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за июль 2019 года.

6) Июль 2019 г. и июль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Июль 2019 г. и июль 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-июль 2019 г. и январь-июль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за I полугодие 2019 года.

10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).

11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ. 12) Предварительная оценка.

Источник: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/social/osn-07-2019.pdf

Динамика изменения показателей по итогам января-июля 2019 года по сравнению с январём-июлем 2018 года в сопоставимых ценах:

- – положительная динамика в производстве продукции сельского хозяйства: с -0,8 до +2,6%;

- – снижение темпов роста:
 - - выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности: с 3,5 до +1,6%,
 - - производства промышленной продукции: с +3,1 до +2,6%,
 - - объема грузооборота: с +3,1 до +1,1%,
 - - внешнеторгового оборота: с +21,4 до -3,0% (при значительном профиците +11,2 млрд.долл.США),
 - - оборота розничной торговли: с +2,9 до +1,5%,
 - - объема платных услуг населению: с +1,6 до -1,0%,
 - - инвестиций в основной капитал: с +4,3 до +0,6%,
 - - реальной заработной платы (средней по стране с учетом инфляции): с +8,4 до +2,3%.
 - - численность зарегистрированных безработных выросло на +3,4%.

Инфляция (рост потребительских цен) по итогам августа 2019г. к августу 2018г. составила +4,3%.

Счета, банковские депозиты и вклады в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.09.2019 г. составили 63,6 трлн. руб. (+18,4% к 01.01.2018г., +4,8% к 01.01.2019), в том числе физических лиц – 29,5 трлн. руб. (+13,5% к 01.01.2018г., +3,5% к 01.01.2019г.).

Кредиты нефинансовым организациям на 01.09.2019 года: – 34,09 трлн. руб. (+12,9% по сравнению с 01.01.2018г., +2,2% к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная 2,7 трлн.руб. (7,9% от задолженности).

Кредиты физическим лицам - 16,8 трлн. руб. (+37,4% по сравнению с 01.01.2018г. +12,8% к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная - 0,8 трлн. руб.(+4,8 % от задолженности).

Прибыль банковского сектора возросла с 789,7 млрд.руб. на 01.01.2018г. до 1344,8 млрд.руб. на 01.01.2019г. (+70,3%), а на 01.09.2019г. уже достигла 1354,3 млрд.руб.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах в январе-июле 2019г. составил +9111,0 млрд рублей, что на 20,2% больше января-июля 2018г. В среднем по стране 69,2% предприятий прибыльны.

При значительном росте прибыли организаций и банков рост инвестиций в основной капитал в первом полугодии 2019 г. составил всего 0,6% (+4,3% в 1 полугодии 2018г.), что отражает неуверенность бизнеса в перспективе.

Реальные располагаемые доходы (свободные денежные средства) населения снизились в целом на -1,3%. (Согласно Методике расчета этого показателя, из всех доходов вычитаются увеличивающиеся платежи населения процентов по кредитам и страхованию. Рост до некоторого уровня кредитования и страхования населения

характеризует, скорее, рост благосостояния, рост банковских и страховых услуг, нежели отрицательную динамику доходов населения. Приобретенные на кредиты квартиры, автомобили, товары длительного пользования и услуги, также являются частью доходов населения. Больше того, рост кредитования (до определенного уровня) положительно проявляет стимулирующую функцию кредита для роста эффективности труда (производства), для рационального потребления и использования ресурсов).

Ключевая ставка Банка России с 09.09.2019г. - 7,00% годовых.

Итогом исполнения федерального бюджета за 2018 год стало превышение доходов над расходами в сумме +5,536 трлн.руб. (+39,8%), с учетом внебюджетных фондов - +3,036 трлн.руб. Исполнение госбюджета характеризуется стабильным и значительным из года в год профицитом. На 2019 год запланирован профицит 4,505 трлн.руб. На 01.08.2019 г. исполнение по доходам составило 11,47 трлн.руб.(56,8% от годового плана), по расходам – 9,32 трлн.руб. (48,7%).

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 20.09.2019 составили 532,6 млрд долл. США (+15,3% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в кризисных экономических условиях.

В строительстве. Объем СМР за период январь-август 2019г. составил 5185,5 млрд.руб. (+0,2% г/г). Введено в действие 36,334 млн.кв.м. общей площади жилых домов (+7% г/г). В январе-августе 2019 г. возведено 4,4 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 157,61) тыс. жилых домов, из них на участках для ведения садоводства - 1,4 тысячи. Всего построено 555,6 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 554,2 тыс.). Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 21,81) млн кв. метров, в том числе 0,2 млн кв. метров - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, или 51,5% от общего объема жилья, введенного в январе-августе 2019 года.

(с) Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

В последние двадцать лет, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. И сегодня в России сложилась вполне устойчивая система общественно-экономических отношений, основанных на разных формах собственности. Частная собственность лежит в основе рыночных отношений, рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, которые, в свою очередь, регулируют производство товаров, их потребительские свойства, ассортимент и качество, товарообмен, спрос и предложение. Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкурен-

ции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

Вместе с ростом экономики росла международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортера энергетических ресурсов (газ, нефть, электроэнергия, металлы) и импортёра высокотехнологических средств производства (оборудования и станков, сельскохозяйственной техники и автомобилей) и товаров потребления широкого ассортимента. Однако, наряду с развитием международного экономического сотрудничества параллельно начались и негативные мировые политические процессы. Противоположность геополитических интересов между Западом и Востоком, между технологически высокоразвитыми и менее развитыми странами, борьба за ресурсы и за высокие технологии, которая обострилась в последние несколько лет, дестабилизируют международные рынки, дестабилизируют национальные экономики и западных, и восточных цивилизаций. Взаимные экономические санкции, протекционистские пошлины разрушают сложившиеся международные экономические связи и, в целом, сдерживают развитие мировой экономики. С другой стороны, эта международная конкуренция заставляет перестраивать внутреннюю структуру каждой национальной экономики в пользу определенной экономической самодостаточности. Эти закономерные для мирового развития циклические процессы, а также полный уход от государственного планирования обусловили с 2014 года по настоящее время снижение роста и российской экономики, учитывая её высокую зависимость от внешних финансово-экономических факторов, сложившуюся в постсоветский период.

В такой сложной внешнеполитической обстановке для преодоления стагнации и экономического прорыва требуется серьезная государственная организация с элементами директивного планирования, поддержка и усиление стимулирования и контроля развития высокотехнологичных производств в станкостроении, машиностроении, двигателестроении, авиастроении, судостроении, в электронной промышленности, а также эффективная организация, стимулирование и контроль развития научно-технических структур по созданию новой техники, технологий и материалов. Кроме того, в государственном масштабе, вероятно, должны быть пересмотрены в сторону усиления государственные стандарты качества производства товаров, работ и услуг.

Важным условием дальнейшего экономического роста является развитие транспортной и инженерной инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Сегодня строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. Это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии, а России – стабильно дополнительно зарабатывать на транзите грузов и развивать собственную экономику.

Наиболее значимые объекты, запланированные к вводу в действие в 2019 году:

- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019г.),
- газопровод «Северный поток-2» (ввод – на декабрь 2019 года),
- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,
- железнодорожная часть Крымского моста,
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён), а также международный морской грузопассажирский терминал,
- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р. Амур в Китай,
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд.долл.США) - это кроме объектов ВПК.

Реализация этих проектов свидетельствует о преодолении внешнего давления и усиливает значение России в мире, как одного из самых мощных центров влияния. В условиях небывалого и нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта мировой безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества.

Ключевые экономические показатели России с 2018 года показывают динамику роста даже в условиях небывалого и нарастающего внешнего противодействия: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства временно малостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. В банковской сфере также тенденции в целом положительные: 1. Идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках, что является хорошим потенциалом инвестирования в новые проекты, 2. Растут объемы кредитования, что при нормальной просроченной задолженности стимулирует экономическую активность населения и бизнеса, стимулирует рост экономики и рынков. Период 2018 – первое полугодие 2019 гг. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения объемов строительства в 2015-2017 годах.

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед (чего мы не наблюдали в 2014-2017гг.), неуверенность на рынке недвижимости обуславливала и его медленное восстановление в 2018-2019гг. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. По причине покупательской неуверенности снизилась

активность рынков недвижимости. Впоследствии коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создала основу его дальнейшего поступательного развития.

На сегодня можно утверждать, что рынок недвижимости стабильно и неуклонно развивается и есть все основания быть уверенным в его дальнейшей активизации. Сейчас цены на рынке (относительно себестоимости строительства) минимальные и в дальнейшем будут только расти, поскольку есть все предпосылки общеэкономического развития. Следовательно, пришло время покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий и развития бизнеса, в том числе рентного.

Введение с 01.07.2019 года проектного финансирования жилищного строительства (внедрение эскроу-счетов) и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию будет поэтапным, рассчитанным на 3 года. С одной стороны, это решит проблему «обманутых дольщиков», с другой – несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования строительства.

8.2 Анализ социально-экономического положения г. Москвы на сентябрь 2019 год

- https://mtuf.ru/files/documents/dep_econom_def/socsituation/soc_situation_01set2019.pdf

Оценка численности постоянного населения на 1 августа 2019 года составила 12643,4 тыс. человек и увеличилась за январь-июль 2019 на 28,1 тыс. человек.

Численность родившихся в январе-июле 2019 года составила 80 088 человек. (Справочно: январь - июль 2018 года – 75 515 человек)

Миграционный прирост в январе-июле 2019 года – 18 987 человек. (Справочно: январь-июль 2018 года миграционный прирост – 50 354 человек)

Численность рабочей силы в июне-августе 2019 года по итогам обследования рабочей силы составила 7264,4 тыс. человек, в их числе 7170,7 тыс. человек, или 98,7% экономически активного населения были заняты в экономике и 93,8 тыс. чел. (1,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В течение августа 2019 года признано безработными 4,9 тыс. человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года не изменилась). Численность трудоустроенных безработных в июле 2019 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,9 тыс. и составила 3,2 тыс. человек.

К концу августа 2019 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 38,2 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 27,4 тыс. человек имели статус безработного.

На конец августа 2019 года уровень регистрируемой безработицы составил 0,4% от численности рабочей силы.

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в августе 2019 года составил 108,0 % к августу 2018 года.

Индекс промышленного производства в августе 2019 г. к июлю 2019 г. составил 112,2%.

Индекс потребительских цен в августе 2019 года составил – 99,8%. На продукты питания индекс составил – 99,2%, на непродовольственные товары - 100,1%, на услуги – 100,1%. Индекс потребительских цен: август 2019 г. к декабрю 2018 г. – 102,7% (Справочно: август 2018г. к декабрю 2017 г. – 102,7%).

В июле 2019 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 23230 руб. 90коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 1-й квартал 2019 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 11 июня 2019 г. № 672-ПП, составила – 16 957 рублей, для трудоспособного населения – 19 351 рублей.

В соответствии с Разделом 3 Московского трёхстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 июля 2019 г. – 19 351 рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата, начисленная за июль 2019 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 91607 рублей и увеличилась по сравнению с июлем 2018 года на 9,3%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июле 2019 года составила 104,6% к уровню июля 2018 года.

За январь-июнь 2019 года количество убыточных организаций составило 1 630 или 28,9% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 352540,9 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 июля 2019 года составила 19081,2 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1454,3 млрд. рублей или 7,6% (на 1 июля 2018 года – 7,7%, на 1 июня 2019 года – 8,9%).

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец июня 2019 года составила 25870,7 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 18,2 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 июля 2018 года – 0,1%. на 1 июня 2019 года – 0,1%).

Дебиторская задолженность на 1 июля 2019 года составила 18150,2 млрд. рублей, из неё просроченная – 950,5 млрд. рублей или 5,2% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 июля 2018 года – 5,5%. на 1 июня 2019 года – 5,4%).

На 1 сентября 2019 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр Росстата) в городе Москве составило 1107095 единиц. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты.

Наибольшее число юридических лиц, учтенных в Статрегистре Росстата на 1 сентября 2019 года по г. Москве, сосредоточено в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования; операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг; обрабатывающих производствах; строительстве; предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг.

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2019 года, суммарная задолженность составила 252,6 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 сентября 2018 года на 11 %, по сравнению с 1 августа 2019 года задолженность уменьшилась на 16 %.

(а) Выводы

- Москва как регион Российской Федерации развивается более высокими темпами по сравнению со средними общероссийскими показателями

8.3 Определение сегмента рынка объекта оценки

- <https://cyberpedia.su/8x91a.html>
- https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki
- <https://build.rin.ru/articles/65.html>
- <https://economuch.com/dlya-ekonomistov-informatika/obschaya-harakteristika-klassifikatsiya-50774.html>

(а) Объекты недвижимости

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;

- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка.

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Рис. 34. Классификация рынков недвижимости

Источник: https://studwood.ru/1471487/finansy/analiz_rynka_obekta_otsenki

Отдельного внимания заслуживает сегментирование рынка земельных участков.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Земля в России может находиться в государственной, муниципальной, частной и общей (долевой) собственности.

Категория земель находит свое отражение в оборотоспособности земельного участка. По действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков исходя из разрешенного использования обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Например, земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования; • специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Действующее земельное законодательство предусматривает следующие виды прав на земельные участки:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного пользования);
- право пожизненного наследуемого владения;
- право пользования (аренды);
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

На протяжении последних пяти лет федеральная власть прилагает существенные усилия по сокращению видов прав на земельные участки; после предусмотренной действующим законодательством процедуры переоформления, крайний срок, который постоянно переносится, видов прав на земельные участки, которые можно будет использовать при совершении сделок, будет всего три:

- право собственности;

- право пользования (аренды);
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Земельные участки, права на которые не будут соответствовать этим трем видам прав, не смогут участвовать в обороте до их соответствующего переформления.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Увеличение стоимости в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- электроэнергия — 15–25%;
- газоснабжение — 15–25%;
- водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникации связи — 5–15%.

Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости.

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старой застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;

- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

(в) Объекты движимого имущества

Классификация строительных материалов

По назначению строительные материалы делят на следующие группы:

- - конструкционные, воспринимающие и передающие нагрузки;
- - теплоизоляционные, обеспечивающие тепловой режим здания;
- - акустические для звукопоглощения и звукоизоляции;
- - гидроизоляционные и кровельные для создания водонепроницаемых слоев на кровлях и других конструкциях зданий;
- - герметизирующие для заделки стыков в сборных конструкциях;
- - отделочные для улучшения декоративных качеств строительных конструкций, а также для защиты их от внешних воздействий;
- - специального назначения для специальных сооружений (огнеупорные, кислотоупорные);
- - общего назначения, служащие разным целям (цемент, известь, бетон, древесина).

По технологическому признаку строительные материалы классифицируют с учетом вида сырья, из которого они сделаны, способа изготовления, свойства материала и области применения.

По способу изготовления различают материалы природные (древесина, природный камень), подвергаемые механической обработке; получаемые обжигом (керамика, минеральные вяжущие вещества), плавлением (стекло, металлы), путем переработки органического сырья (синтетические полимеры, растворители, битум, деготь)

и органических вяжущих веществ (строительные пластмассы, органические кровельные и гидроизоляционные материалы).

Классификация офисной оргтехники

В широком смысле к офисной технике можно отнести любые приборы, устройства и приспособления, машины, мебель и т.п., начиная от карандашей и точилок для них и заканчивая компьютерами.

Классификация средств оргтехники была закреплена в соответствующем государственном стандарте (ГОСТ):

- носители информации;
- средства составления и изготовления документов;
- средства репрографии и оперативной полиграфии;
- средства обработки документов;
- средства хранения, поиска и транспортировки документов;
- другие средства оргтехники;
- офисная мебель и оборудование.

В настоящее время эта классификация не точна. В последнее время появился большой класс технических средств для передачи информации — коммуникационная техника. Компьютерная техника стала весьма разнообразной, появилось огромное количество дополнительных периферийных компьютерных устройств. В связи с быстрым техническим прогрессом постоянно появляются новые усовершенствования и модели офисной техники, которые можно отнести одновременно и к той и к другой группе.

Таким образом, в целом офисные технические средства можно разбить на следующие группы:

- средства компьютерной техники;
- средства коммуникационной техники;
- средства организационной техники.

(с) Выводы

- оцениваемые объекты недвижимости относятся к сегменту коммерческой недвижимости (административно-офисные здания с производственно-складскими функциями (под чистое производство) или иначе говоря - производственно-административные комплексы недвижимого имущества).
- оцениваемые объекты движимого имущества относятся к сегменту отделочных строительных материалов и инвентаря, а также средств коммуникационной и организационной техники

8.4 Анализ рынка объекта оценки

(а) Классификация объектов коммерческой недвижимости

- <http://www.guion.spb.ru/>

Бизнес-центры (административно-офисные здания)

В России офисные центры принято делить на классы «А+», «А», «А-», «В+», «В», «В-», С и D.

Бизнес-центры, относящиеся к классу «А+», «А», «А-», — наиболее комфортны, имеют выгодное местоположение, и, соответственно, являются самыми дорогими по стоимости аренды. Офисы данного класса должны иметь и ряд других отличительных особенностей. Так, возраст здания, в котором расположены офисы, не может превышать трех лет, либо здание БЦ должно быть полностью реконструировано. Высота потолков в офисных помещениях должна быть не менее 3,6 м. Интерьеры помещений должны быть выполнены по авторскому дизайн-проекту или в соответствии с пожеланиями наиболее крупного арендатора. В БЦ должна быть развитая инфраструктура: различные кафе, столовые, банкоматы, фитнес-клуб и т.д. Располагаются офисы класса «А» исключительно в центральных районах города, в непосредственной близости к метро, удобным подъездам к зданию. Обязательно наличие собственного охраняемого паркинга.

Бизнес-центры класса «В+», «В», «В-», также как и офисы класса «А», должны иметь вентиляционную систему с кондиционированием, либо сплит-систему, а также современные охранные системы. В здании класса «В» должна быть круглосуточная охрана. В отличие от класса «А» здания класса «В» могут не иметь оригинальной архитектуры, но все же обязаны выглядеть респектабельно. Внутренняя отделка также должна быть качественной и современной, но не обязательно выполнена с привлечением дизайнеров. Само здание должно быть не старше 10 лет, иметь удобный подъезд. Минимальная высота потолков - 2,7 м. Что касается инфраструктуры БЦ, то в здании должна быть как минимум одна столовая или кафе, собственный охраняемый паркинг.

Офисы класса «С» - это, как правило, здания, построенные еще в советские времена, расположенные в спальных районах и не в пешеходной доступности от метро. Такие бизнес-центры не имеют системы кондиционирования, собственной парковки. Зачастую в таких БЦ нет кафе или даже столовой. Внешне здания выглядят нереспектабельно.

Бизнес-центры класса «D» отличаются от класса «С» тем, что здания этого класса требуют ремонта, имеют крайне неудачную планировку и местоположение. В целом можно сказать, что эти помещения малопригодны для нормальной работы и потребуют вложений от арендатора.

На сегодняшний день в Москве не существует общепринятой классификации действующих офисных центров, категории присваиваются произвольно и зачастую не отражают реального качества объектов. Достаточно субъективными остаются разграничения в рамках одного класса, например, В и В+.

Следует особо отметить, что на рынке Москвы существует проблема несоответствия большинства офисных центров заявленному классу. В первую очередь, это относится к бизнес-центрам высокого класса. Это связано, в первую очередь, с «моральным устареванием» зданий. На практике, офисные здания, построенные более чем 10 лет назад, не соответствуют современным требованиям к планировкам и/или технической оснащённости. Однако при анализе офисного рынка все консалтинговые компании ориентируются, прежде всего, на позиционирование офисного центра управляющей компанией.

Учитывая существующее многообразие бизнес-центров города, определения «бизнес-центр» и «офисный центр» принимаются тождественными.

Производственно-складские и производственные здания

Склады - это здания, сооружения и разнообразные устройства, предназначенные для приемки, размещения и хранения товаров, подготовки товаров к потреблению и к отпуску потребителю. Складские объекты классифицируются по ряду признаков:

- принадлежность к области логистики — снабженческие, производственные, распределительные склады;
- отношение к участникам логистической системы — склады производителей, торговых компаний, транспортных компаний, экспедиторских и логистических компаний, таможенные склады;
- правовой статус и принадлежность — склады собственные или арендуемые, склады одного предприятия или одной сети, склады коллективной собственности, склады-отели;
- функциональное назначение — склады длительного хранения, перевалочные, распределительные, специальные;
- ассортиментная специализация — специализированные, универсальные, смешанные склады;
- режим хранения — не отапливаемые, отапливаемые, склады-холодильники, склады с фиксированным климатическим режимом;
- техническая оснащённость — не механизированные, механизированные, автоматизированные, автоматические;
- вид складских зданий и сооружений — открытые, площадки под навесом, закрытые;
- вид складирования — с напольным хранением, со стеллажным хранением, со смешанным хранением;
- наличие внешних транспортных связей — с причалами, с железнодорожным и автодорожным подъездом, комплексные склады;
- масштаб деятельности — центральные, региональные, местные.

Также склады различаются по площади хранения. Больше возможностей по достижению высокого класса объектов имеют собственники складов с большой площадью хранения (более 5 тыс. кв. м), называемых терминалами, а также логистические центры, включающие несколько складов (в С-Петербурге насчитывается более

100 крупных складов площадью свыше 5 тыс. кв. м). При этом наибольшей популярностью у арендаторов пользуются помещения площадью 1500-2000 кв. м, российские фирмы берут в аренду и небольшие помещения (100-500 и 500-1000 кв. м), в то время как западные компании отдают предпочтение помещениям от 2000 кв. м.

Следует иметь в виду, что при классификации складов и комплексов складских зданий обращается внимание на плотность застройки территории: для высокклассных объектов принимается норма в $0,4 \div 0,5$, т. е. площадь участков для парковки и маневрирования транспортных средств примерно равна или больше площади складов. При этом территория логистического центра должна иметь значительную протяженность вдоль дороги.

Офисно-складские помещения объекта оценки могут выполнять функции небольших складских помещений (интернет-магазинов, склада офисных принадлежностей, небольшого склада мелких запасных частей, а также «чистое» производство). Оценщик рассматривает их исключительно как небольшие встроенные помещения производственно-складского назначения в рамках административно-офисного комплекса недвижимого имущества.

(b) Выводы

- Оцениваемые здания относятся к категории — административно-офисных зданий класса «В» (с производственной функцией - «чистое» производство)

8.5 Анализ рынка предложений о продаже комплексов недвижимого имущества административно-производственного назначения в г. Москве

(a) Анализ рынка предложений комплексов (КНИ) административно-производственного назначения в г. Москве по данным ресурса ЦИАН

Используя самый авторитетный ресурс в области предоставления информации о рынке недвижимости «ЦИАН», Оценщик изучил все представленные на дату оценки для продажи объекты в г. Москва (до МКАД) по следующим критериям:

- - местоположение - Москва, внутри МКАД
- - дата объявления - актуальные на дату оценки
- - передаваемые права - право собственности
- - тип объекта - комплекс недвижимого имущества
- - назначение — производственно- административное
- - площадь от 10000 кв.м

На дату оценки на рынке представлено 9 предложение о продаже аналогичных КНИ производственно-административного назначения.

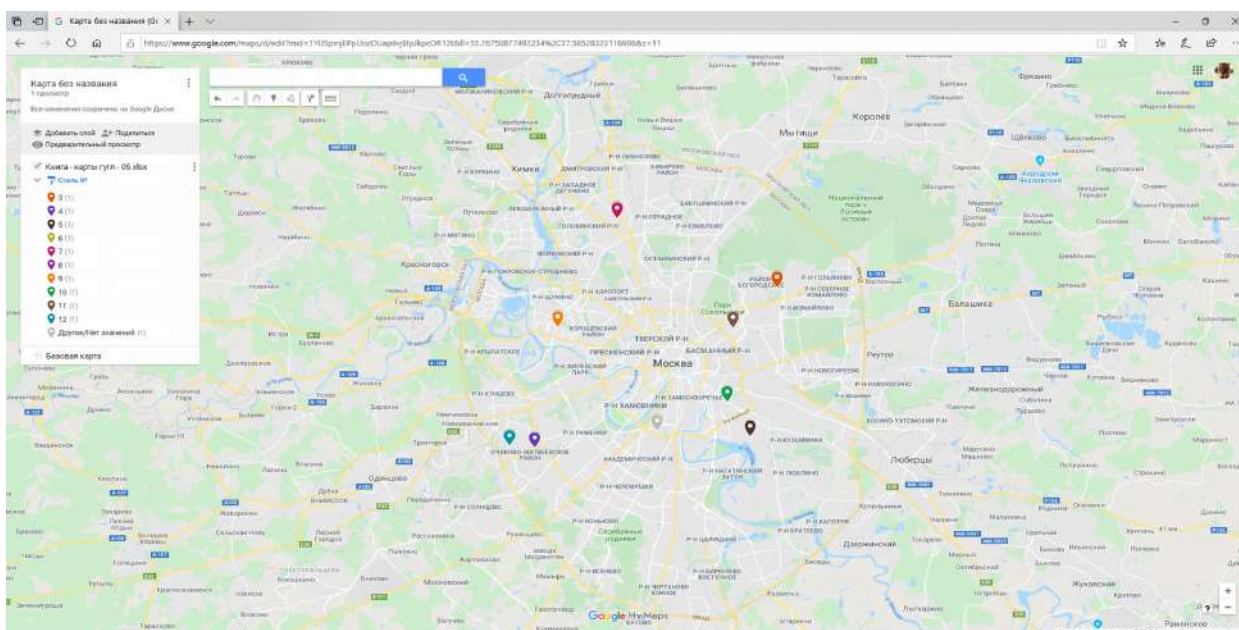


Рис. 35. Карта расположения КНИ производственно-адм. назначения на территории г. Москва

Источник: [https://www.google.com/maps/d/edit?](https://www.google.com/maps/d/edit?mid=1YfJ5pmjEPpUozDUap6vj8IpJkpcOR12t&ll=55.76750877492234%2C37.56528323118698&z=11)

[mid=1YfJ5pmjEPpUozDUap6vj8IpJkpcOR12t&ll=55.76750877492234%2C37.56528323118698&z=11](https://www.google.com/maps/d/edit?mid=1YfJ5pmjEPpUozDUap6vj8IpJkpcOR12t&ll=55.76750877492234%2C37.56528323118698&z=11)

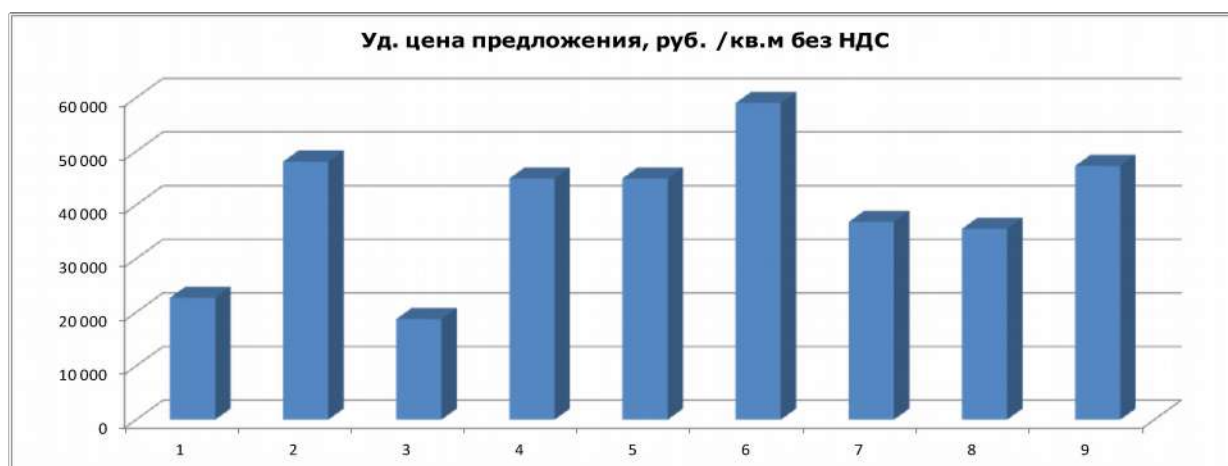


Рис. 36. Уд.цена предложения производственно-складских комплексов с административной функцией в г. Москве, руб./кв.м без НДС

Источник: <https://www.cian.ru/sale/commercial/favorites/>

Таблица 30. Диапазон цен на рынке предложений КНИ производственно-административного назначения в г. Москва

Минимальная уд.цена предложения производственно-складских комплексов с административной функцией в г. Москве, руб./кв.м без НДС	Максимальная уд.цена предложения производственно-складских комплексов с административной функцией в г. Москве, руб./кв.м без НДС	Средняя уд.цена предложения производственно-складских комплексов с административной функцией в г. Москве, руб./кв.м без НДС
18 750	59 034	39 812

Источник: <https://www.cian.ru/sale/commercial/favorites/>

(b) Выводы

- цениваемый комплекс недвижимого имущества по своим характеристикам является объектом класса «B»;

- Диапазон цен на рынке предложений КНИ общей площадью от 10 000 кв.м производственно-административного назначения в г. Москва, по данным ресурса «ЦИАН» на дату оценки, составляет 18 750 - 59 034 руб./кв.м (без НДС). Средняя цена предложения составляет 39 812 руб./кв.м/мес (без НДС и без КУ)

8.6 Анализ рынка офисной недвижимости Москвы. I полугодие 2019 г.

- http://tokko.tomsk.ru/wp-content/uploads/2012/07/overview_uninhabited_1_2009.pdf
- <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-6556.pdf>

(а) Классификация офисной недвижимости

Далее рассмотрим один из вариантов классификации офисных помещений, который был разработан экспертами «ТОККО» на основе классификации офисной недвижимости, распространенной в г. Москве. Согласно данной классификации оцениваемый объект можно отнести к «3» классу с «хорошей» отделкой офисных помещений.

Таблица 31. Классификация офисной недвижимости

Класс объекта недвижимости	Класс 1	Класс 2	Класс 3	Класс 4	Класс 5
Тип объекта недвижимости	Торгово-офисные центры «нового формата»	помещения в административных зданиях	Офисы в зданиях развлекательных центров, административно-торговых центров, гостиницах, НИИ и т.п. (приспособленных под офисы)	Нежилые помещения в жилых и нежилых зданиях, приспособленные для размещения офисов (первые этажи и подвалы жилых домов и т.д.)	Нежилые помещения в зданиях класса 3 и 4, не приспособленные для размещения офисов
Срок эксплуатации (возраст) здания	Здание, построенное, полностью реконструированное не более 5 лет назад	Здание, построенное, полностью реконструированное не более 5 лет назад	Устаревшие офисные здания, реконструированные здания иного назначения	Частичная реконструкция или капитальный ремонт	Ветхое здание в аварийном состоянии; требует ремонта или реконструкции
тип планировки	Открытая	Открытая или коридорно-кабинетная	коридорно-кабинетная	коридорно-кабинетная	коридорно-кабинетная
Отделка (см. таблицу далее)	люкс	хорошая	Хорошая или экономичная	экономичная	Изношенная, необходим ремонт
Лифты	Возможно на-	Отсутствие	Возможно на-	Отсутствие	отсутствие

Класс объекта недвижимости	Класс 1	Класс 2	Класс 3	Класс 4	Класс 5
	личие панорамных лифтов		личие лифтов		
Коммуникации	Центральные коммуникации; система отопления с регуляторами на батареях отопления	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные коммуникации	Отсутствие части коммуникаций или высокая степень их изношенности
Паркинг	Недостаточное количество машиномест	Недостаточное количество машиномест или отсутствие парковки	Требования не предъявляются	Требования не предъявляются	Требования не предъявляются

Источник: http://tokko.tomsk.ru/wp-content/uploads/2012/07/overview_uninhabited_1_2009.pdf

Таблица 32. Классификация отделки офисных помещений

Вид отделки	Люкс	Хорошая	Экономичная	
покрытия	места общего пользования (холлы, лестницы, фойе и пр.)	мрамор, гранит, керамогранит (иной природный камень с повышенной износостойкостью, обладающий хорошими декоративными свойствами), керамическая плитка	коммерческий линолеум, ламинат (лестницы - бетон с гранитной или мраморной крошкой, керамическая плитка)	коммерческий линолеум, лестницы - бетон с гранитной или мраморной крошкой, керамическая плитка
	офисные помещения (кабинеты)	керамическая плитка, ламинат	коммерческий линолеум, ламинат	коммерческий линолеум
	офисные помещения представительского класса	ковровое покрытие	ковровое покрытие	
потолки	места общего пользования (холлы, лестницы, фойе и пр.), офисные помещения представительского класса	подвесной потолок из панелей, «Армстронг»	подвесной потолок из панелей	подвесной потолок из панелей, окрашенные и оштукатуренные потолочные перекрытия
	офисные помещения (кабинеты)	подвесной потолок из панелей, «Армстронг»	подвесной потолок из панелей	подвесной потолок из панелей
стены	места общего пользования (холлы, лестницы, фойе и пр.), офисные помещения представительского класса	декоративная штукатурка, окрашенный гипрок2, элементы из панели	выровненные оштукатуренные окрашенные стены, окрашенный гипрок, панели	выровненные оштукатуренные окрашенные стены, панели
	офисные помещения (кабинеты)	выровненные оштукатуренные окрашенные стены (возможно применения гипрока)	обои под покраску, выровненные оштукатуренные окрашенные стены (возможно применения гипрока)	обои под покраску, выровненные оштукатуренные окрашенные стены (возможно применения гипрока)

Источник: http://tokko.tomsk.ru/wp-content/uploads/2012/07/overview_uninhabited_1_2009.pdf

(b) Ценообразующие факторы

Основные ценообразующие факторы отдельно стоящих зданий различаются в зависимости от их назначения.

Для зданий офисного назначения основными ценообразующими факторами являются: класс (определяет состояние помещений, уровень отделки, степень комфортабельности и т.д.), доступность с точки зрения удобства подхода/подъезда для персонала и клиентов, наличие охраняемой парковки и ее характеристики (подземная/наземная, открытая/закрытая и т.д.), уровень контроля доступа (наличие вневедомственной охраны, сторожа, пропускной системы и т.д.), наличие более чем одного провайдера услуг связи.

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений офисного назначения являются:

- престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- транспортная доступность;
- условия парковки;
- состояние здания;
- характеристика входа(ов), в том числе их количество, ориентация на улицу или во двор;
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);
- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- система доступа на территорию расположения здания.

По степени влияния на ценовые показатели встроенных офисных помещений ценообразующие факторы можно разделить на 5 групп. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах.

Таблица 33. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений офисного назначения

Фактор	Вес
Престижность местоположения, транспортная доступность	0,10-0,50

Фактор	Вес
Обеспеченность помещения коммуникациями	0,10-0,45
Характеристика входа, этаж расположения, состояние внутренней отделки помещения	0,10-0,35
Состояние здания, площадь помещения, система доступа	0,05-0,35
Условия парковки, коэффициент полезных площадей, высота потолков в помещении	0,05-0,25

Источник: ГУИОН

(с) Анализ рынка аренды офисных помещений

По итогам I полугодия 2019 года общий объем предложения на московском офисном рынке составляет 16,5 млн м², из которых 4,3 млн м² или 26% относятся к классу А и 12,2 млн м² или 74% к классу В.



Рис. 37. Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных площадей

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-6556.pdf>

Объем нового предложения I полугодия 2019 г. достиг 113 тыс. м², что практически втрое больше, чем в I полугодии прошлого года. На рынок вышел первый за долгое время крупный офисный центр класса А арендуемой площадью более 50 тыс. м² – «Искра-Парк». Оставшаяся же часть новых проектов была представлена только зданиями класса В. Девелоперская активность ускоряется, в 2019 году ожидается существенное увеличение количества новых проектов, запущенных в эксплуатацию. По сравнению со 125 тыс. м², введенных в 2018 году, текущий годовой показатель ожидается на уровне около 450 тыс. м².

		I полугодие 2019	I полугодие 2018
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		16 505	16 302
в том числе:	Класс А	4 330	4 149
	Класс В	12 174	12 100
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²		113	39
в том числе:	Класс А	56	0
	Класс В	57	39
Объем чистого поглощения, тыс. м ²		301	297
Доля свободных площадей, %	Класс А	12,0	13,6
	Класс В	7,9	10,3
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А	25 735	23 880
	Класс В	15 919	14 668
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год	Класс А	6 800	6 800
	Класс В	4 580	4 580

Рис. 38. Основные показатели. Динамика рынка офисной недвижимости Москвы

* Изменение по сравнению с показателем I полугодия 2018 г.

** Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-6556.pdf>

Несмотря на ускорение роста объемов ввода, показатель еще остается на низком уровне. В свою очередь спрос сохраняется на стабильно высоком уровне уже в течение трех лет. Совокупность этих факторов существенно влияет на динамику доли свободных офисов, где показатель в классе В уже снизился 1,4 п.п. с начала года – до 7,9% или 965 тыс. м². За счет высокого, по сравнению с классом А, объема существующих офисов, текущие пополнения общего объема предложения слабо сказываются на балансе рынка, что позволяет продолжать поступательное снижение доли вакантных офисов в этом классе.

В классе А доля свободных офисов незначительно снизилась с начала года, несмотря на существенное пополнение объемов предложения. Показатель в этом классе достиг уровня 12,0%, или 518 тыс. м², тем не менее до конца года ожидается его снижение.

Снижение доли свободных площадей наблюдается как в ключевых деловых районах города вроде ММДЦ «Москва Сити» и Центральном деловом районе, так и в нецентральных локациях. В Центральном деловом районе доля свободных площадей достигла уровня 7,0% в классе А и 4,0% в классе В. В ММДЦ «Москва-Сити» ситуация ограниченного предложения также сохраняется, доля свободных офисов в классе А здесь составила 11,2%. В классе В доля свободных площадей в ММДЦ «Москва-Сити» составляет 11,9%.

В силу дефицитного состояния предложения офисов в ЦДР и «Москва Сити» многие арендаторы в качестве альтернативы рассматривают зону в пределах Садового кольца–ТТК. Так, показатель вакантности тут снизился на 0,7 п.п. с начала года до 10,3% в классе А и на 1,7 п.п. (до 6,1%) в классе В. Впоследствии ожидается сохранение схожей тенденции к децентрализации спроса на офисы – подавляющая часть новых площадей, как в 2019 году, так и в следующие несколько лет, будет расположена за пределами Садового кольца и даже ТТК.

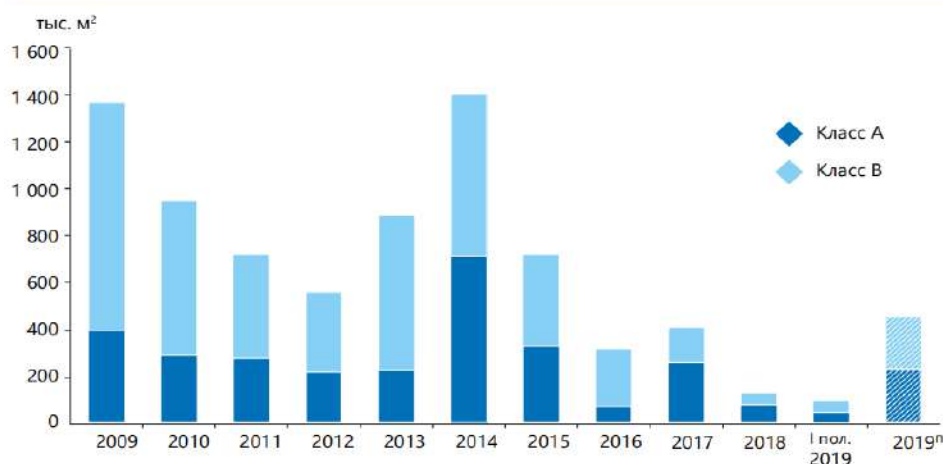


Рис. 39. Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/ryнок-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-6556.pdf>

Совокупный объем чистого поглощения офисов в I полугодии 2019 года составил 301 тыс. м², демонстрируя небольшой рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Вырос объем сделок новой аренды и покупки: по итогам I полугодия доля таких сделок в структуре спроса на офисы составила 80% против 75% годом ранее. При этом существенное увеличение доли сделок по новой аренде и покупке произошло в зоне ТТК–МКАД: с 27% в прошлом году до 42% по итогам I полугодия 2019 года.



* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

** Товары повседневного спроса

Рис. 40. Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/ryнок-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-6556.pdf>

Наибольшая доля сделок по новой аренде и покупке зафиксирована в двух зонах города – в районе ТТК и между ТТК и МКАД, 33% и 42% соответственно. При этом если доля сделок в районе ТТК осталась практически идентичной I полугодию 2018 года (33% против 34%), то доля зоны ТТК–МКАД выросла существенно. Отсутствие достаточного объема свободных блоков в ЦДР и «Москва-Сити» стимулирует сме-

щение спроса на нецентральные локации. Банки, финансовые и инвестиционные компании вновь стали лидерами в структуре спроса на офисы с долей в 49%.

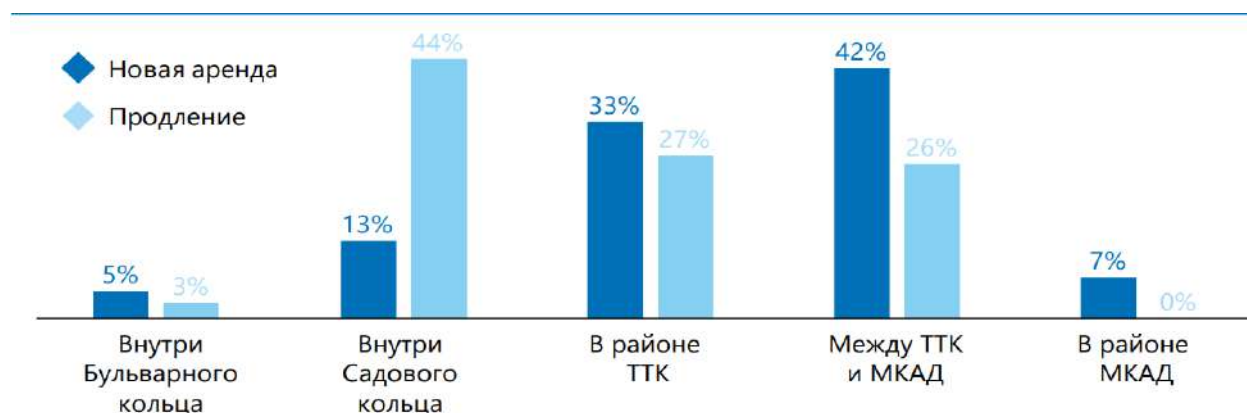


Рис. 41. Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-6556.pdf>

Существенный вклад в их первенство привнесли две заключенные на рынке сделки – покупка «Газпромбанком» одного из зданий в комплексе «Аквамарин III» и предварительная аренда площадей банком «Тинькофф» офисного центра «Акватория». Второе место заняли производственные компании с 14%, а тройку лидером замыкают компании сферы B2B – 12%.

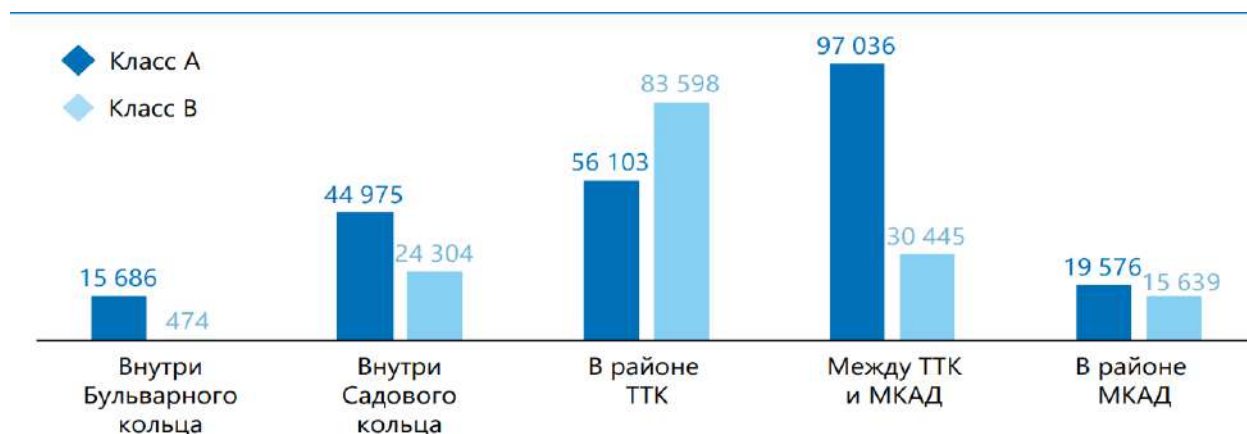


Рис. 42. Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-6556.pdf>

В структуре спроса по размеру сделок также наблюдаются изменения, хотя пока и несущественные. По сравнению с I полугодием прошлого года снизилась доля сделок в среднем сегменте рынка – 500–1 000 м² и 1 000–2 000 м², на 5 п.п. и 10 п.п. соответственно. Доля маленьких блоков размером до 500 м² выросла на 4 п.п., а самое больше увеличение было зафиксировано в сегменте 5 000–10 000 м².

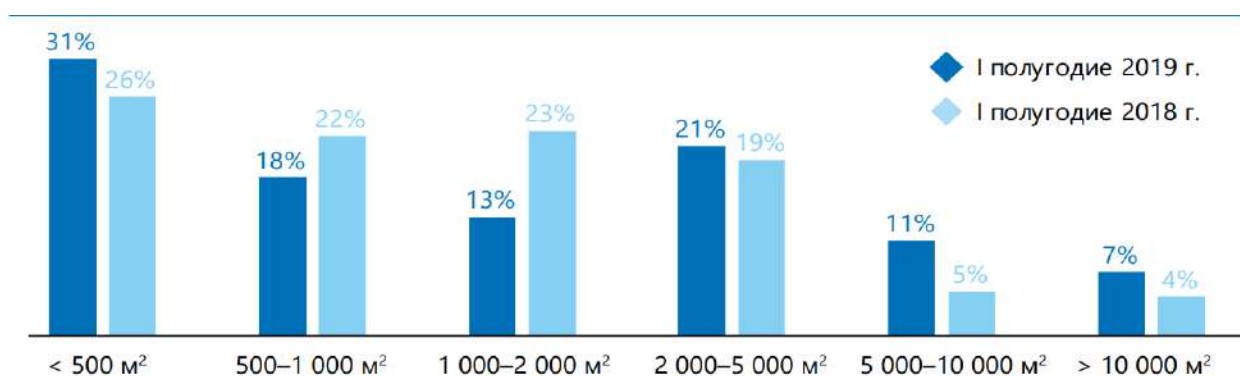


Рис. 43. Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размер у офисного блока

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/ryнок-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-6556.pdf>

Пока эти изменения носят скорее локальный характер, а общая структура по размеру в целом соответствует результату I полугодия 2018 года. Средний размер сделки в свою очередь вырос на 15% и составил 2 442 м².

По итогам I полугодия 2019 года средняя запрашиваемая ставка аренды в классе А выросла на 2,1% с начала года и составила 25 735 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). В классе В рост был более стремительным – на уровне 7,1%, вследствие чего по итогам полугодия средняя ставка в этом классе достигла 15 919 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). Стабильный спрос на офисы, продолжающийся уже третий год, побуждает собственников зданий в наиболее популярных локациях повышать ставки аренды на экспонируемые офисные блоки.

Компания	Объем сделки, м²	Тип сделки	Класс	Офисное здание
Тинькофф Банк	64 000	Аренда	А	Акватория
Газпромбанк	18 800	Покупка	А	Аквамарин III
ARKS	8 200	Аренда	В+	Газойл Плаза
Трансстроймеханизация	6 500	Аренда	В+	Легион III
Ростех	6 400	Аренда	В+	Маяковского ул., 11
Газпромнефть-СМ	5 200	Аренда	А	Академик
WeWork	4 400	Аренда	А	Аркус III
СОК	3 800	Аренда	В+	Федерация Восток

Рис. 44. Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I полугодии 2019 г

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/ryнок-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-6556.pdf>

По итогам I полугодия 2019 года средняя запрашиваемая ставка аренды в классе А выросла на 2,1% с начала года и составила 25 735 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). В классе В рост был более стремительным – на уровне 7,1%, вследствие чего по итогам полугодия средняя ставка в этом классе достигла 15 919 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС). Стабильный спрос на офисы, продолжающийся уже третий год, побуждает собственников зданий в наиболее популярных локациях повышать ставки аренды на экспонируемые офисные блоки.

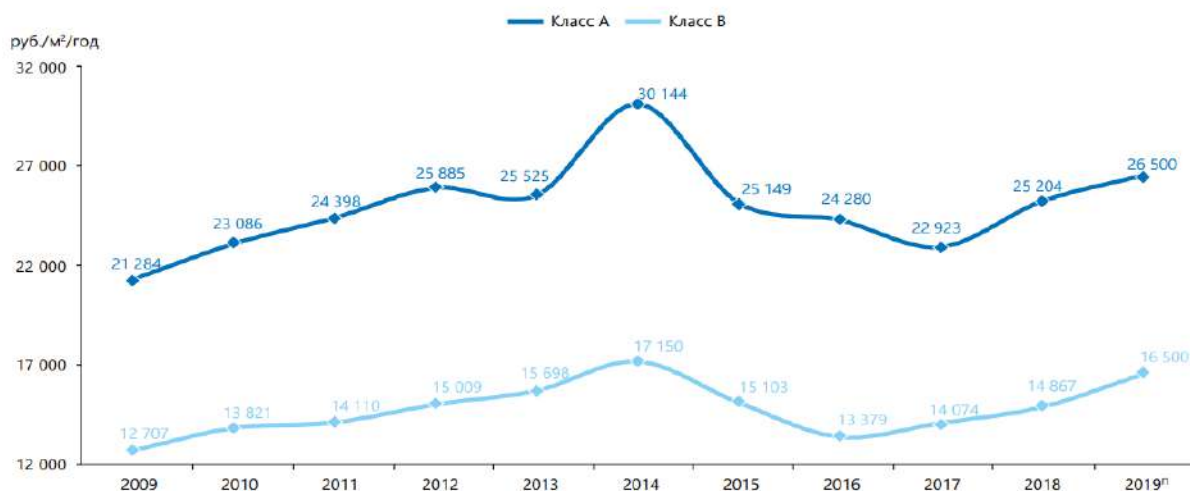


Рис. 45. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-6556.pdf>

Среди зон города существенное повышение ставок в классе А было зафиксировано в зоне СК-ТТК и ТТК-МКАД, что соответствует растущему спросу на офисы в этих зонах. Годовой рост в этих зонах в классе А был зафиксирован на уровне 4,3% и 14,3% соответственно.

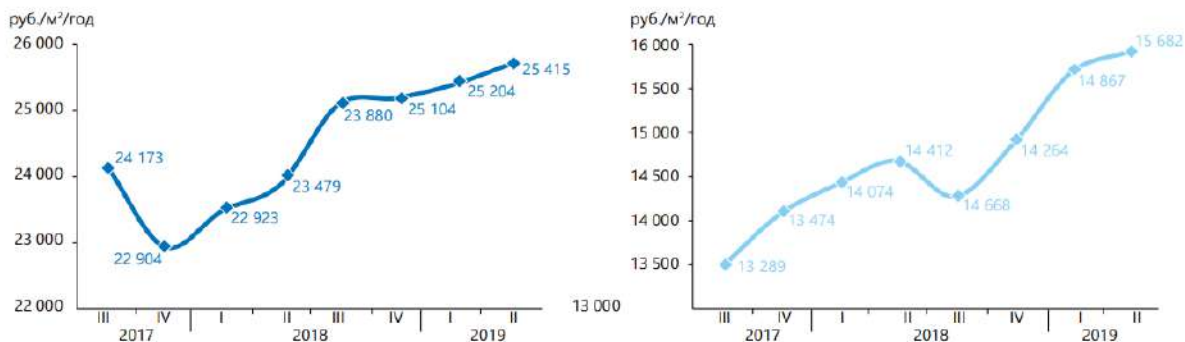


Рис. 46. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-6556.pdf>

Несмотря на такую динамику роста, нельзя говорить, что столь существенное повышение произойдет и вновь – объем предложения класса А в этих зонах невелик, поэтому точечные изменения существенно влияют на общий для зоны показатель. В зоне от Бульварного кольца до Садового кольца рост составил лишь доли процента, а внутри Бульварного кольца – 2,9%. При этом стоит отметить, что рост ставок как в классе А, так и в классе В наблюдался так или иначе во всех зонах города. В классе В ситуация примерно схожая, тем не менее наибольший рост ставки аренды был зафиксирован в зоне СК-ТТК, чуть более 16% за полугодие. В зоне Бульварного кольца, как и в классе А, рост оказался сдержанным и составил 4,0%.

По итогам 2019 года ожидается существенное увеличение объемов ввода по сравнению с 2018 годом, когда на рынке оказалось лишь 125 тыс. м² новых офисов. В текущем году показатель ожидается на уровне 450 тыс. м², что создаст новые возможности по размещению для арендаторов и повлияет на долю вакантных офисов. При этом подавляющая доля нового предложения 2019 года (почти 300 тыс. м²) расположится за пределами ТТК. Среди крупнейших проектов, анонсированных к вводу во II полугодии 2019 года стоит отметить «Академик» (47 тыс. м²), «Стратос» в Сколково (30 тыс. м²) или МФК на Аминьевском шоссе (29 тыс. м²), а всего до конца года ожидается ввод еще 21 объекта офисной недвижимости.

До конца года ожидается снижение доли свободных площадей как в классе А, так и в классе В. Так, по итогам 2019 года доля свободных офисов в классе А прогнозируется на уровне 11,0%, а в классе В – 7,5%. При этом, если часть проектов вновь будет перенесена на следующий год, падение доли свободных площадей может ускориться.

Рост запрашиваемых ставок аренды в отдельных деловых районах начинает распространяться на весь офисный рынок Москвы. По итогам года ожидается рост средней ставки аренды в классе А до 26 500 руб./м²/год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), в классе В до 16 500 руб./м² /год (без учета эксплуатационных расходов и НДС).

Район		Объем предложения, тыс. м ²	Класс А			Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год	Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год	Уровень вакантных площадей, %		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	42 398	7,0%		30 188	4,0%		
Садовое кольцо	СК Юг	985	32 360	32 064	4,2%	6,3%	25 221	23 991	0,5%
	СК Запад	546	39 116		17,8%		25 213		9,5%
	СК Север	667	32 796		5,0%		23 653		4,2%
	СК Восток	407	24 535		13,3%		17 254		3,3%
ТТК	ТТК Юг	1 280	-	31 941	-	9,2%	13 989	18 024	6,1%
	ТТК Запад	797	33 521		5,0%		22 684		3,9%
	ТТК Север	975	32 775		10,6%		22 883		7,6%
	ТТК Восток	1 121	25 000		62,7%		18 883		4,9%
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 153	33 930		11,2%		36 874		11,9%
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 014	-	21 804	-	9,6%	14 694	13 816	3,7%
	ТТК-МКАД Северо-Запад	801	28 410		4,6%		14 488		14,2%
	ТТК-МКАД Запад	1 997	23 053		4,5%		15 144		6,8%
	ТТК-МКАД Юг	1 421	-		-		16 353		10,5%
	ТТК-МКАД Юго-Запад	591	28 410		10,3%		16 630		11,4%
	ТТК-МКАД Восток	992	20 371		45,9%		12 489		6,2%
За МКАД	Химки	266	11 104	13 984	18,4%	36,6%	7 716	9 031	34,7%
	Запад	435	24 000		90,8%		10 166		16,9%
	Новая Москва	345	11 832		41,4%		6 453		5,8%
Итого		16 505	25 735		12,0%		15 919		7,9%

Рис. 47. Деловые районы Москвы. Основные показатели

* Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/ryнок-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-6556.pdf>

(d) Анализ рынка предложений об аренде встроенных помещений административно-офисного назначения в г. Москве по данным ресурса «ЦИАН»

Используя самый авторитетный ресурс в области предоставления информации о рынке недвижимости «ЦИАН» Оценщик изучил все представленные на дату оценки для сдачи в аренду объекты в г. Москва (до МКАД) по следующим критериям:

- - местоположение — Москва (до МКАД)
- - дата объявления - актуальные на дату оценки
- - передаваемые права - право пользования (аренда)
- - тип объекта - административно-офисные помещения
- - площадь помещений - от 100 до 300 кв.м

- - прямая аренда (не субаренда) на длительный срок
- - не жилой фонд
- - класс - В
- - не подвал и не цоколь

На дату оценки на рынке представлено 101 предложение об аренде аналогичных административно-офисных помещения.



Рис. 48. Уд.цена предложения об аренде административно-офисных помещений площадью 100-300 кв.м, руб./кв.м без НДС

Источник : <https://www.cian.ru>

Таблица 34. Уд.цена предложения об аренде административно-офисных помещений площадью 100-300 кв.м, руб./кв.м без НДС

Минимальная уд.цена предложения об аренде административно-офисных помещений площадью 100-300 кв.м, руб./кв.м без НДС	Максимальная уд.цена предложения об аренде административно-офисных помещений площадью 100-300 кв.м, руб./кв.м без НДС	Средняя уд.цена предложения об аренде административно-офисных помещений площадью 100-300 кв.м, руб./кв.м без НДС
535	1 146	848

Источник : <https://www.cian.ru>

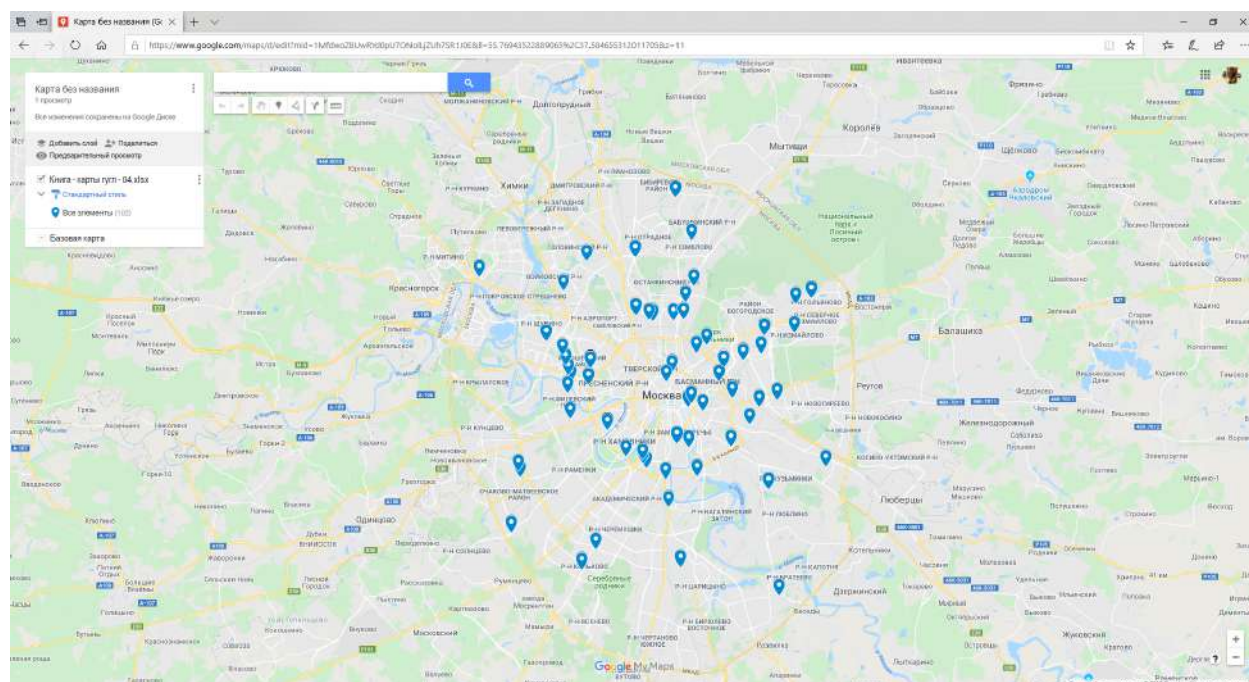


Рис. 49. Расположение объектов, предложенных для аренды на территории г. Москвы, по данным ресурса ЦИАН

Источник: [https://www.google.com/maps/d/edit?](https://www.google.com/maps/d/edit?mid=1MfdwoZBUwRYd0pU7ONolJZuh7SR1J0E&ll=55.76943522889065%2C37.584655312011705&z=11)

[mid=1MfdwoZBUwRYd0pU7ONolJZuh7SR1J0E&ll=55.76943522889065%2C37.584655312011705&z=11](https://www.google.com/maps/d/edit?mid=1MfdwoZBUwRYd0pU7ONolJZuh7SR1J0E&ll=55.76943522889065%2C37.584655312011705&z=11)

(е) Анализ рынка продаж офисных помещений

Рынок продажи офисов на Московском офисном рынке можно условно разделить на два сегмента – сделки по покупке так называемых «розничных офисов» небольшого размера (до 500 м²) и крупные покупки целых зданий, которых в последнее время было немного. В обоих случаях площади могут использоваться как для собственного размещения, так и для дальнейшей сдачи в пользование другим компаниям. При этом, если в случае покупки небольших офисов достижимая цена продажи будет слабо отличаться от запрашиваемой, то в случае крупных покупок возможно существенное снижение цены, как в офисах класса А, так и класса В.

	Класс А, руб./м ²	Класс В, руб./м ²	Особняк, руб./м ²	ПСН** , руб./м ²
Бульварное кольцо	-	346 550	276 564	454 283
Садовое кольцо	289 022	200 429	261 463	258 376
ТТК	278 194	142 380	225 792	233 653
ТТК-МКАД	189 919	114 242	96 074	148 056
За МКАД	165 000	100 775	-	95 242

Рис. 50. Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи*

* Без учета НДС (20%).

** Помещения свободного назначения

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/ryнок-ofisnoy-vedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-6556.pdf>

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 228 738 руб./м², в офисах класса В – 133 568 руб./м², в особняках – 243 307 руб./м². Сред-

невзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 190 860 руб./м².

(f) Анализ операционных расходов

Размер операционных расходов отдельно стоящих зданий может составлять 15-50% от стоимости аренды в зависимости не только от характеристик того или иного помещения, но и от параметров хозяйственной деятельности арендатора/покупателя). Из них 80-90% составляют платежи за коммунальные услуги (плата за электроэнергию, канализацию, тепло- и водоснабжение и т.п.), поскольку в большинстве случаев для данного рынка они представляют собой почти все операционные расходы по объекту (в отличие от профессионально управляемых объектов недвижимости, например, бизнес-центров и торговых комплексов, где в состав операционных расходов включаются также затраты на охрану, услуги управляющей компании, эксплуатацию здания, рекламу, содержание паркинга и т.п.). По результатам опроса АБСЗ размер операционных расходов для зданий административно-офисного назначения более 1000 кв.м составляет в среднем 20%.

Общая сумма операционных расходов, включая коммунальные платежи и НДС, составляет для офиса в бизнес-центре класса "А" около 18-25% от величины арендной ставки, а в бизнес-центре класса "В" – до 20-30%, что эквивалентно 70-140 \$/кв. м в год для класса "А" и 60-100 \$/кв. м в год для класса "В".

По данным компании "Vecar Realty Group", затраты на содержание бизнес-центра в среднем составляют до 30-40% от валового дохода, в том числе:

- затраты на эксплуатацию - 10-16% (10-12% для бизнес-центра класса "А", 12-14% - класса "В", 14-16% - класса "С");
- расходы на управление (текущий брокеридж, управление, маркетинговое сопровождение, развитие, представление интересов, юридическое и бухгалтерское сопровождение) — 5-10%;
- расходы на коммунальные услуги — 6-8%;
- расходы на обеспечение безопасности (заработная плата сотрудников службы безопасности, покупка униформы, установка и эксплуатация камер видеонаблюдения, обслуживание охранно-пожарной сигнализации) - 4-7%.

Доходность инвестиций в строительство и реконструкцию зданий под бизнес-центры в настоящее время существенно сократилась (до 12-15% годовых при кредитной ставке $\geq 20\%$) по сравнению с докризисным периодом, когда она составляла от 30% до 50% годовых при стоимости заемных денег 10-15% годовых.

(g) Выводы

- По данным ресурса ЦИАН: диапазон удельных цен предложения об аренде административно-офисных помещений класса «В» на территории Москвы (не далее МКАД) площадью 100-300 кв.м, составляет 535 — 1148 руб./кв.м без НДС и без операционных расходов. Среднее значение удельных цен предложения об аренде административно-офисных

помещений класса «В» площадью 100-300 кв.м, составляет 848 руб./кв.м без НДС и без операционных расходов.

8.7 Анализ рынка индустриальной (складской) недвижимости Москвы. I полугодие 2019 г.

- <http://glavkomspb.ru/proizvodstvennyie-pomescheniya>;
- <http://www.realto.ru/journal/articles/klassifikatsiya-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti/#article-p6>;
- <https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoj-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-6530.pdf>

(а) Классификация индустриальной (складской) недвижимости

Производственные помещения

Промышленные помещения в общем разделяются на несколько групп: административные, складские, а также непосредственно производственные. Также такой тип недвижимости можно классифицировать более детально: по назначению и отрасли производства.

Назначение:

- производственные помещения – именно здесь выполняется весь цикл работ, это могут быть цеха на заводе или рабочие участки;
- складские помещения, где хранятся различные инструменты, оборудование, сырье и готовая продукция;
- административные помещения – это кабинеты руководителей, специалистов, залы для проведения заседаний или тренингов;
- санитарно-бытовые помещения – это столовые, санузлы, душевые и гардеробные.
- помещения медицинского назначения;
- помещения для пищевого производства;
- помещения, задействованные в отрасли легкой промышленности;
- помещения для металлообработки;
- помещения для производства взрывоопасных, а также горючих веществ.

Складские помещения

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

Первая предлагает распределять объекты складской недвижимости по четырем классам «А», «В», «С», «D», причем, в категориях «А» и «В» есть два подкласса (А и А+, В и В+). В соответствии со второй также выделяют четыре класса (А, В, С, D), однако здесь существует тщательная детализация, в результате чего категории вы-

глядят так: «A1», «A2», «B1», «B2», «C1», «C2», «D». Обе системы базируются на одних и тех же принципах, отличаясь лишь набором характеристик, необходимых для отнесения объекта к тому или иному подклассу.

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

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

Площади, относящиеся к следующему подклассу, могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. К таким помещениям подходят практически с той же меркой, что и к складским комплексам категорий «A+» и «A1», за исключением местоположения (они часто находятся в черте города, в промзонах и испытывают проблемы, связанные с транспортной доступностью).

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

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

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

(b) Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений производственно-складского назначения являются:

- транспортная доступность;
- условия подъезда грузового транспорта;
- состояние здания;
- характеристика входа(ов) в помещение, включая их количество и тип (ориентация с улицы или со двора, вход через проходную);
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);

- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, и т.д.);
- условия осуществления погрузо-разгрузочных работ;
- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- система доступа на территорию расположения здания, в котором находится помещение.

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели встроенных производственно-складских помещений можно разделить на 6 групп. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах.

Таблица 35. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений производственно-складского назначения

Фактор	Вес
Условия подъезда грузового транспорта, транспортная доступность	0,10-0,50
Обеспеченность помещения коммуникациями	0,10-0,45
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения	0,10-0,35
Состояние внутренней отделки помещения	0,10-0,25
Условия осуществления погрузо-разгрузочных работ	0,05-0,45
Состояние здания, высота потолков в помещении, площадь помещения, система доступа	0,05-0,35
Коэффициент полезных площадей	0,05-0,25

Источник: ГУИОН

(с) Анализ рынка аренды промышленных (складских) помещений

- <https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-ndvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-6530.pdf>

По итогам I полугодия 2019 г. на рынке складской недвижимости Московского региона было введено в эксплуатацию 413 тыс. м² складских площадей. Общий объем предложения достиг 14 880 тыс. м².

В структуре нового строительства наибольшая доля у спекулятивных* проектов – 52%, что на 16 п.п. выше аналогичного показателя по итогам I полугодия 2018 г. Совокупная площадь данных объектов составляет 216 тыс. кв. м. Рост доли спекулятивных складов произошел на фоне высокого ежеквартального объема поглощения, который наблюдался на рынке Московского региона с III квартала 2017 г. и составлял не менее 400 тыс. м² складских площадей в квартал.

Стабильный спрос и низкая доля вакантных площадей стали факторами, повлиявшими на уверенность девелоперов в реализации спекулятивных проектов. За отчетный период произошло снижение доли складских комплексов, строящихся под собственные нужды компаний в общей структуре нового строительства. По итогам I полугодия 2019 г. доля таких объектов снизилась на 11 п.п. и составила 37%, или 150 тыс.м² в абсолютных значениях. В структуре нового строительства, доля новых объектов, построенных для собственных нужд, представлена объектами, построен-

ными главным образом, для производственных компаний. На долю объектов, построенных с учетом требований будущего арендатора (built-to-suit), приходится только 11% объема нового строительства. В связи с низкой долей вакантных площадей и высоким спросом, который отмечается на рынке Московского региона с начала 2018 г., наблюдается повышение интереса к спекулятивному девелопменту со стороны игроков рынка. Сохранение данного тренда прогнозируется до конца I полугодия 2020 г. Внутри 45-километровой зоны вокруг МКАД расположено 90% от общего объема предложения качественной складской недвижимости в Московском регионе.

В абсолютном выражении это эквивалентно 13 млн м². Максимальный объем предложения сконцентрирован на расстоянии от 15 до 30 км от МКАД. На таком удалении находится 4,7 млн кв. м, или 33% от общего объема предложения. Доля вакантных площадей в данной локации составляет 4%, или 175 тыс. кв. м в абсолютном выражении. Наименьший объем предложения, как и наименьшая доля вакантных площадей, представлены на расстоянии до 7,5 км от МКАД и более 45 км от МКАД. Общий объем качественных объектов, находящихся на расстоянии до 7,5 км, составляет 2,2 млн м², доля вакантных площадей составляет порядка 2%, что эквивалентно 38 тыс. м². Наименьшая доля вакантных площадей, около 1%, или менее 10 тыс. м² в абсолютном выражении, у объектов, находящихся на удалении более 45 км от МКАД. В I полугодии 2019 г. минимальная доля складского девелопмента (около 3%, или 12 тыс. м²) пришлась на расстояние до 7,5 км от МКАД. Незначительное количество, всего 3% от общего объема нового строительства, было введено в эксплуатацию на расстоянии 7,5–15 км от МКАД.

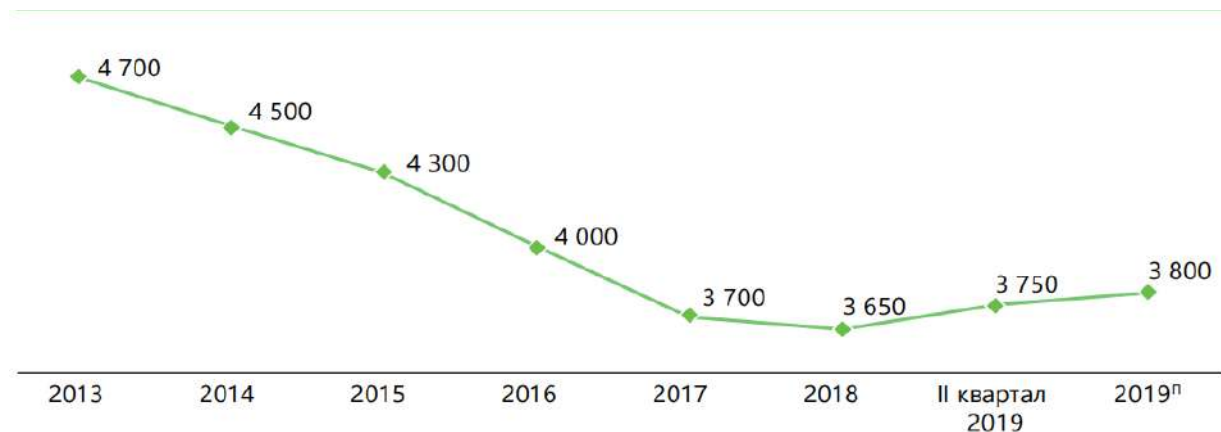


Рис. 51. Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Москве, руб./м²/год

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/ryнок-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-6530.pdf>

В абсолютном выражении это менее 12 тыс. м². 39% от общего объема новых объектов было введено в эксплуатацию на расстоянии от 15 до 30 км от МКАД, что составляет около 162 тыс. м². На расстоянии от 30 до 45 км от МКАД наблюдался максимальный за отчетный период прирост предложения, который составил 55%, или 228 тыс. м² в абсолютном выражении.

Девелоперы крупных проектов продолжают удаляться от МКАД вплоть до 45 км. По-прежнему минимальной остается девелоперская активность рядом с Москвой – на расстоянии до 15 км от МКАД, что связано с высокой стоимостью земли в данной локации и тем фактом, что застройщики предпочитают рассматривать участки на

таким удалении от МКАД под многоквартирные жилые проекты. Девелоперская активность также минимальна на расстоянии более 60 км, где в I полугодии 2019 не было введено в эксплуатацию ни одного объекта, что объясняется низким спросом на объекты, находящиеся на столь значительном удалении от Москвы. В I полугодии 2019 г. наблюдается существенное сокращение вакантных складских площадей. В годовой динамике доля свободных помещений снизилась практически в 2 раза (с 6,1% до 3%) – это самый низкий показатель с 2013 г. Доля свободных площадей составила порядка 456 тыс. м² в абсолютном выражении.

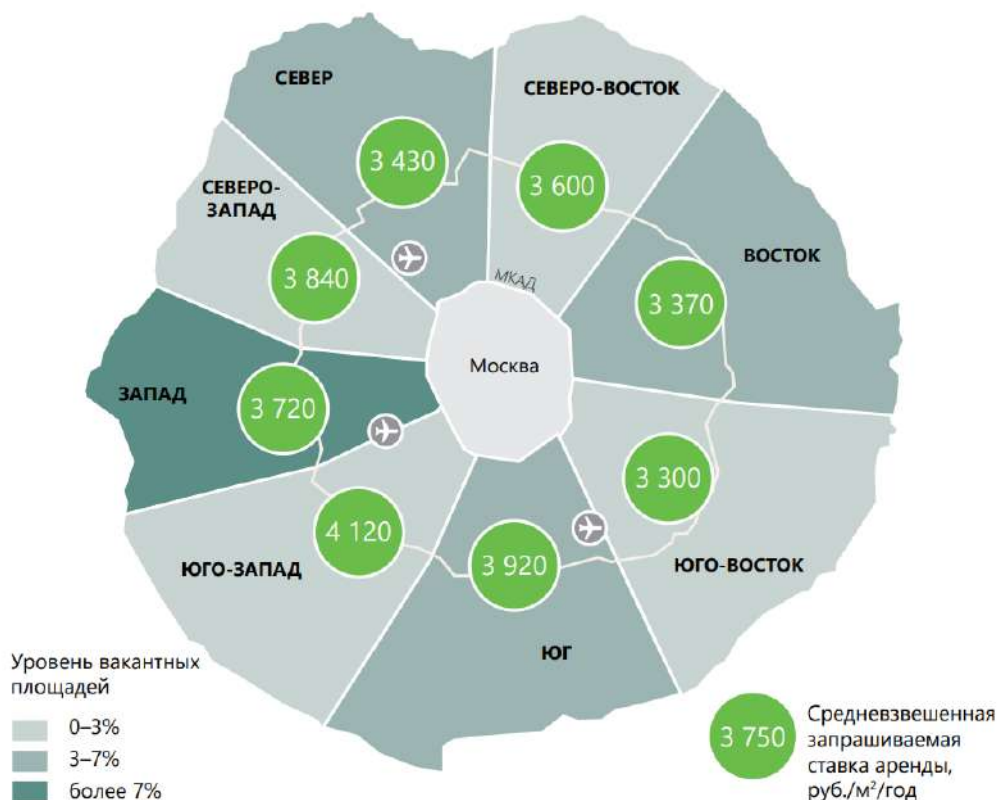


Рис. 52. Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды и доля вакантных площадей по направлениям Московского региона

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/596/documents/ru/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-moskva-i-polugodie-2019-6530.pdf>

Объем сделок по аренде и покупке качественной складской недвижимости в Московском регионе к концу 2019 года может составить около 1 400 тыс. м². Не ожидается существенных изменений в структуре спроса: лидирующую позицию продолжит занимать сегмент розничной торговли.

На фоне увеличения во II полугодии доли проектов в формате built-to-suit и прогнозируемого объема сделок, доля вакантных площадей, тем не менее, к концу 2019 г. сохранится на текущем уровне 3%. Это связано с осуществляемым рядом компаний строительством собственных распределительных центров. По завершении строительства компании переедут в новые объекты, освободив ранее арендуемые складские площади для потенциальных арендаторов. На рынке также сохранится доля спекулятивного девелопмента, объекты которого будут доступны для аренды во II полугодии 2019 г. На фоне низкой доли вакантных площадей ряд девелоперов и собственников качественной складской недвижимости продолжит пересматривать

коммерческие условия на готовые объекты, в связи с чем до конца 2019 г. ожидается постепенный рост средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды на качественную складскую недвижимость в Московском регионе.

Данная тенденция была задана еще в 2018 г., когда общий объем сделок совершенных за календарный год в Московском регионе, составил 1,8 млн м², а по России в целом – более 2,38 млн кв. м. Тренд имеет продолжение в 2019 г., о чем свидетельствует уменьшение доли вакантных площадей на 3,1 п. п. по сравнению с I полугодием 2018 г. С учетом этих факторов мы прогнозируем увеличение средневзвешенной запрашиваемой арендной ставки к концу 2019 г. до 3 800 руб./м² /год. Рынок Московского региона находится в начале цикла роста ставок аренды. Продолжение роста ожидается в 2020 г. как в связи с увеличением себестоимости строительства, так и в связи с увеличением доли проектов в формате built-to-suit в структуре нового строительства II полугодия 2019г.

(d) Анализ рынка предложений об аренде встроенных помещений производственно-складского назначения в г. Москве по данным ресурса «ЦИАН»

Используя самый авторитетный ресурс в области предоставления информации о рынке недвижимости «ЦИАН» Оценщик изучил все представленные на дату оценки для сдачи в аренду объекты в г. Москва (до МКАД) по следующим критериям:

- - местоположение — Москва (до МКАД)
- - дата объявления - актуальные на дату оценки
- - передаваемые права - право пользования (аренда)
- - тип объекта - производственно-складские помещения
- - площадь помещений - от 100 до 300 кв.м
- - прямая аренда (не субаренда)
- - не жилой фонд
- - класс - В («чистое производство»)
- - не подвал и не цоколь
- - отапливаемое помещение

На дату оценки на рынке представлено 63 предложение об аренде аналогичных производственно-складских помещения.

Таблица 36. Уд.цена предложения об аренде производственно-складских помещений площадью 100-300 кв.м, руб./кв.м без НДС

Минимальная уд.цена предложения об аренде производственно-складских помещений площадью 100-300 кв.м, руб./кв.м без НДС	Максимальная уд.цена предложения об аренде производственно-складских помещений площадью 100-300 кв.м, руб./кв.м без НДС	Средняя уд.цена предложения об аренде производственно-складских помещений площадью 100-300 кв.м, руб./кв.м без НДС
333	752	541

Источник : <https://www.cian.ru>



Рис. 53. Уд. цена предложения об аренде производственно-складских помещений от 100 до 300 кв.м, руб. /кв.м без НДС

Источник: <https://www.cian.ru>

(е) Выводы

- По данным ресурса ЦИАН: диапазон удельных цен предложения об аренде аналогичных производственно-складских помещений на территории Москвы (не далее МКАД) площадью 100-300 кв.м, составляет 333 — 752 руб./кв.м без НДС и без операционных расходов. Среднее значение удельных цен предложения об аренде аналогичных производственно-складских помещений площадью 100-300 кв.м, составляет 541 руб./кв.м без НДС и без операционных расходов.

8.8 Анализ рынка земельных участков коммерческого назначения Москвы.

- <http://biznes-faktor.ru/rynok-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznachenija/>

(а) Ценообразующие факторы

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

- Права на земельный участок. Передача права собственности влияет на стоимость объекта и на привлекательность для потенциального покупателя, так как право аренды подразумевает более высокие риски, связанные, например, с изменениями в договорных отношениях между собственником и арендатором, или возможность застройки (реконструкции зданий) собственного участка без инвестиционных условий. Стоимость права долгосрочной аренды в среднем на 5-15% ниже рыночной стоимости права собственности.
- Местоположение (удаленность объекта от центральной части города, расположение вблизи центров деловой активности, окружающая застройка и перспективы развития близлежащих территорий, расположение вблизи памятников архитектуры и искусства, транспортная доступность);
- Площадь участка, кв. м (наибольшим спросом пользуются земельные участки площадью до 1 000 кв. м, далее по мере снижения спроса идут участки от 1 000 кв. м до 5 000 кв. м, наименьшим спросом пользуются участки больше 5 000 кв. м);

- Благоустроенность (состояние и благоустроенность территории участка оказывает влияние на величину рыночной стоимости. Под благоустроенным участком понимается участок, готовый к строительству, расчищенный, без заболоченных мест и т.д. Неблагоустроенные участки менее привлекательны, так как потенциальному инвестору необходимо понести дополнительные затраты на подготовку участка к дальнейшему использованию).
- Инженерно-техническое обеспечение (наличие инженерных коммуникаций в значительной степени влияет на рыночную стоимость земельных участков. Это связано с тем, что подключение коммуникаций требует затрат времени на согласование, а также финансовых вложений. Кроме того, инженерные сети перегружены и зачастую нет возможности подключить объект к сетям).
- Наличие зданий под снос (в Санкт-Петербурге, особенно в центральных районах, свободных пятен под застройку практически нет. Поэтому к продаже зачастую предлагаются участки с ветхими строениями под снос, что влечет за собой дополнительные затраты на расчистку территории для нового строительства).

В целом общее число ценообразующих факторов составляет более 50, в том числе: правовой статус участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях), размер и инженерное обеспечение участка, обременения (например, запрет на приватизацию, ведение хозяйственной деятельности или строительство, обязанность обеспечивать возможность деятельности аварийных служб и использования расположенных на участке социальных объектов), плотность застройки.

В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах.

Таблица 37. Основные ценообразующие факторы для общественно-деловых земельных участков и средние коэффициенты их влияния на стоимость участков

Фактор стоимости	Типичные границы коэффициентов влияния фактора
Местоположение	0,10 – 0,50
Благоустроенность	0,05 – 0,15
Наличие зданий под снос	0,05 – 0,15
Площадь участка, кв. м	0,10 – 0,40
Инженерно-техническое обеспечение	0,10 – 0,40

Источник: данные СМИ

Стоит учесть, что на вес того или иного фактора в значительной степени оказывает влияние функция предполагаемого использования земельного участка, поскольку в каждом конкретном случае диапазоны весов будут существенно различаться.

Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка на 25-30%; также стоимость земли снижается по мере удаления от городской черты и увеличении площади земельного участка.

(b) Анализ рынка предложений коммерческой земли в Москве

В результате проведенного анализа предложений о продаже земельных участков коммерческого назначения, установлено, что самые дорогие участки в настоящее время предлагаются на продажу из расчета 396 537 руб. за кв. м (ЦАО). Самые дешевые предложения по продаже земельных участков коммерческого назначения предлагаются на продажу из расчета 1 402 руб. за кв. м, такие предложения приходятся на Троицкий административный округ. Далее представлены значения цен предложений земельных участков коммерческого назначения в зависимости от округа г. Москвы.

Округ	Средняя стоимость, руб. за кв. м
ВАО	32 517
ЗАО	87 306
ЗелАО	16 038
НАО	5 543
САО	84 822
СВАО	68 539
СЗАО	61 884
ТАО	1 402
ЦАО	396 537
ЮАО	80 885
ЮВАО	85 127
ЮЗАО	169 982

Рис. 54. Значения средних цен предложений земельных участков коммерческого назначения по районам г. Москвы

Источник: <http://biznes-faktor.ru/rynok-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznachenija/>

Стоимость 1 кв. м земельных участков коммерческого назначения по городу Москве находится в диапазоне от 1 402 до 396 537 руб./кв.м Среднее значение цены 1 кв. м земельных участков коммерческого назначения составляет 90 882 руб./кв.м

Таблица 38. Обобщающие показатели значения цен предложений на земельные участки коммерческого назначения по г. Москве, руб./кв.м

Параметр	Значение
Среднее значение цены, руб./кв.м	90 882
Минимальное значение цены, руб./кв.м	1 402
Максимальное значение цены, руб./кв.м	396 537
Медиана цены, руб./кв.м	74 712

Источник: <http://biznes-faktor.ru/rynok-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznachenija/>

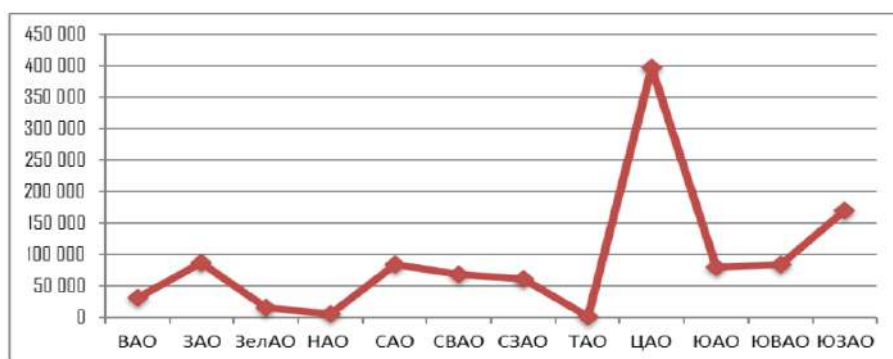


Рис. 55. Значения цен предложений земельных участков коммерческого назначения по районам г. Москвы

Источник: <http://biznes-faktor.ru/rynok-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznachenija/>

Такие показатели цен в основном связаны с ограниченным количеством предложений по продаже коммерческих земель во многих округах г. Москвы. Далее представлены показатели предложений по продаже коммерческих земельных участков по округам г. Москвы.

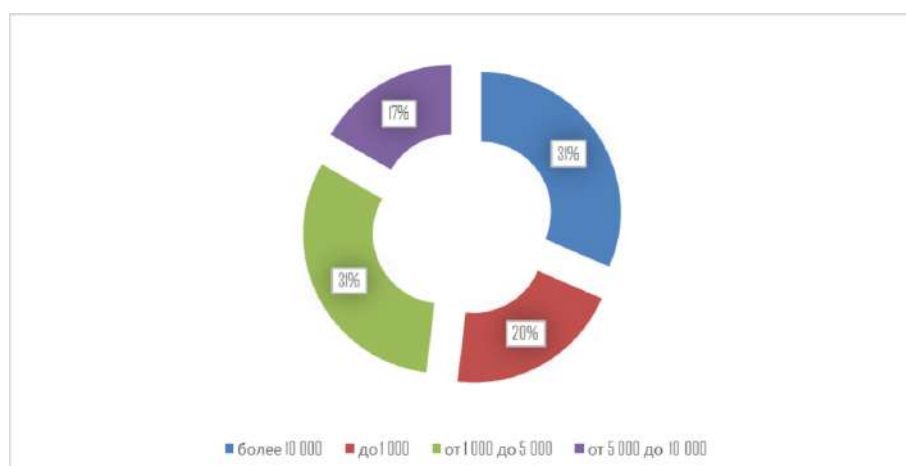


Рис. 56. Доля предложений о продаже земельных участков в зависимости от площади

Источник: <http://biznes-faktor.ru/rynok-zemelnyh-uchastkov-kommercheskogo-naznachenija/>

Причем больше всего выставляется на продажу в настоящее время земельных участков, площадью от 1 000 до 5 000 кв. м и более 10 000 кв. м. Количество предложений по данному параметру составило 31%. Остальное количество предложений о продаже земельных участков в зависимости от площади сформировалось следующим образом:

- до 1 000 кв. м – 20 %;
- от 1 000 до 5 000 кв. м сот. – 31%;
- от 5 000 до 10 000 кв. м – 17%;
- более 10 000 кв. м – 31%.

(с) Анализ рынка предложений коммерческой земли в Москве по данным ресурса ЦИАН

Используя самый авторитетный ресурс в области предоставления информации о рынке недвижимости «ЦИАН», Оценщик изучил все представленные на дату оценки для продажи объекты в г. Москва (до МКАД) по следующим критериям:

- местоположение - Москва, внутри МКАД
- дата объявления - актуальные на дату оценки
- передаваемые права - право собственности/пользования
- тип объекта — земельный участок (с улучшениями/без улучшений)
- категория земель — земли населенных пунктов
- разрешенное использование — производственно-складская застройка или общественно-деловая застройка.

На дату оценки на рынке представлено 81 предложение о продаже аналогичных земельных участков. Оценщик выбрал из этих предложений 4(четыре) наиболее приближенных по своим параметрам к оцениваемому объекту.



Рис. 57. Удельная цена предложения о продаже прав на ЗУ производственного назначения в г. Москва, руб./кв.м без НДС (или НДС не облагается)

Источник: <https://www.cian.ru>

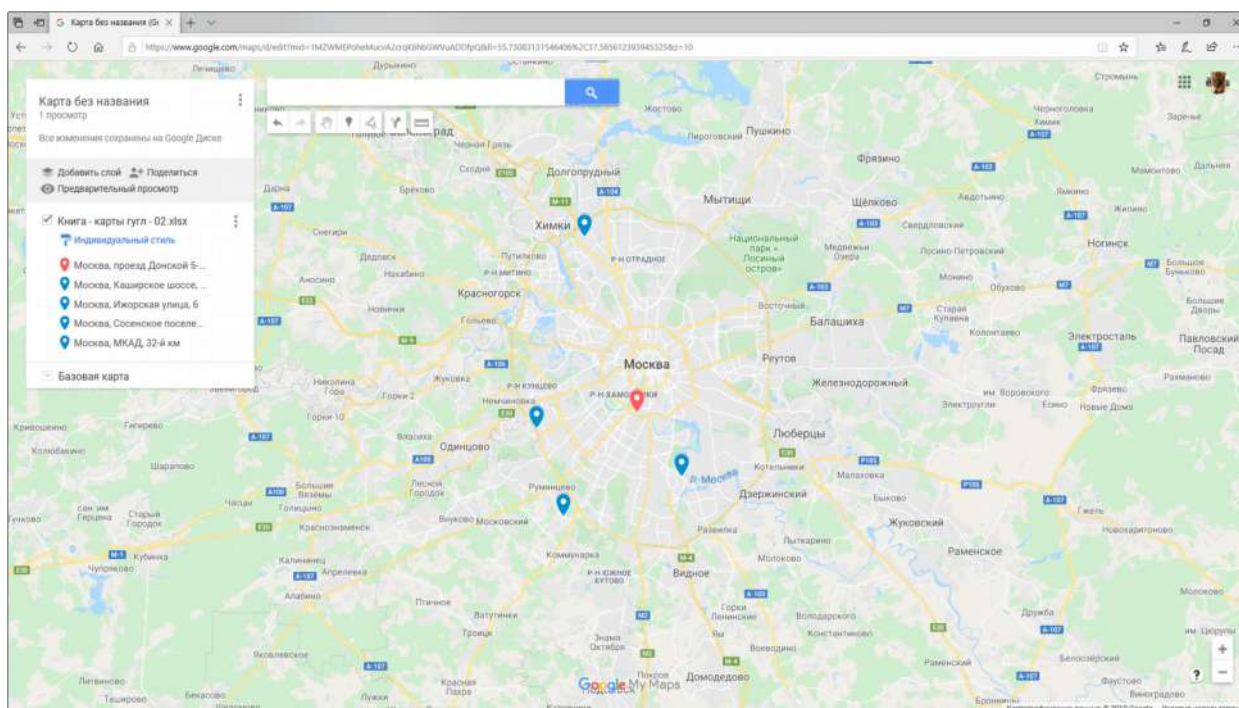


Рис. 58. Расположение земельных участков, предложенных к продаже по данным ресурса ЦИАН, на карте г. Москвы

Источник: [https://www.google.com/maps/d/edit?](https://www.google.com/maps/d/edit?mid=1MZWMEPoheMucvA2crqK6hbGWVuADDfpQ&ll=55.73083131546406%2C37.585612393945325&z=10)

[mid=1MZWMEPoheMucvA2crqK6hbGWVuADDfpQ&ll=55.73083131546406%2C37.585612393945325&z=10](https://www.google.com/maps/d/edit?mid=1MZWMEPoheMucvA2crqK6hbGWVuADDfpQ&ll=55.73083131546406%2C37.585612393945325&z=10)

Таблица 39. Диапазон цен на рынке предложений земельных участков в г. Москва

Минимальная уд.цена предложения о продаже прав на ЗУ производственного назначения в г. Москва, руб./кв.м без НДС	Максимальная уд.цена предложения о продаже прав на ЗУ производственного назначения в г. Москва, руб./кв.м без НДС	Средняя уд.цена предложения о продаже прав на ЗУ производственного назначения в г. Москва, руб./кв.м без НДС
9 140	18 887	11 842

Источник: <https://www.cian.ru>

(d) Анализ рынка предложений коммерческой земли в Москве по данным ресурса АВИТО

Используя один из самых известных ресурсов в области предоставления информации о рынке недвижимости «АВИТО», Оценщик изучил все представленные на дату оценки для продажи объекты в г. Москва (до МКАД) по следующим критериям:

- местоположение - Москва, внутри МКАД
- дата объявления - актуальные на дату оценки
- передаваемые права - право собственности/пользования
- тип объекта — земельный участок (с улучшениями/без улучшений)
- категория земель — земли населенных пунктов
- разрешенное использование — производственно-складская застройка и общественно-деловая застройка.

На дату оценки на рынке представлено 19 предложений о продаже аналогичных земельных участков. Оценщик выбрал из этих предложений 4(четыре) наиболее приближенных по своим параметрам к оцениваемому объекту.

Таблица 40. Диапазон цен на рынке предложений земельных участков в г. Москва

Минимальная уд.цена предложения о продаже прав на ЗУ производственного назначения в г. Москва, руб./кв.м без НДС (или НДС не облагается)	Максимальная уд.цена предложения о продаже прав на ЗУ производственного назначения в г. Москва, руб./кв.м без НДС (или НДС не облагается)	Средняя уд.цена предложения о продаже прав на ЗУ производственного назначения в г. Москва, руб./кв.м без НДС (или НДС не облагается)
3 390	16 047	11 019

Источник: https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki

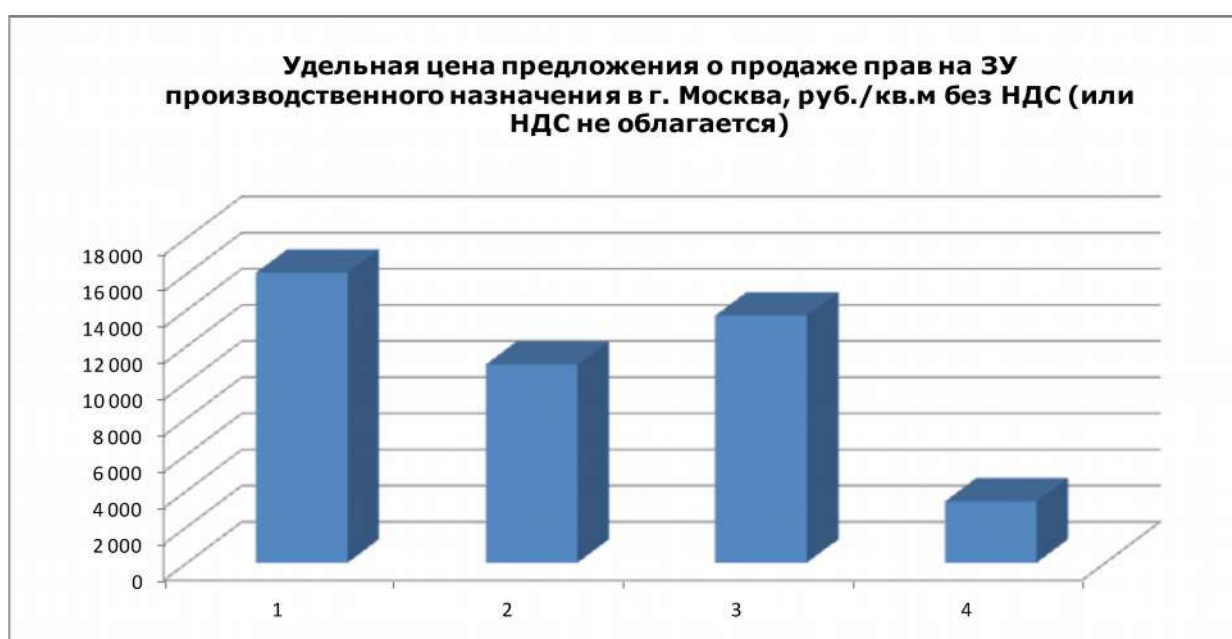


Рис. 59. Удельная цена предложения о продаже прав на ЗУ производственного назначения в г. Москва, руб./кв.м без НДС (или НДС не облагается)

Источник: https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki

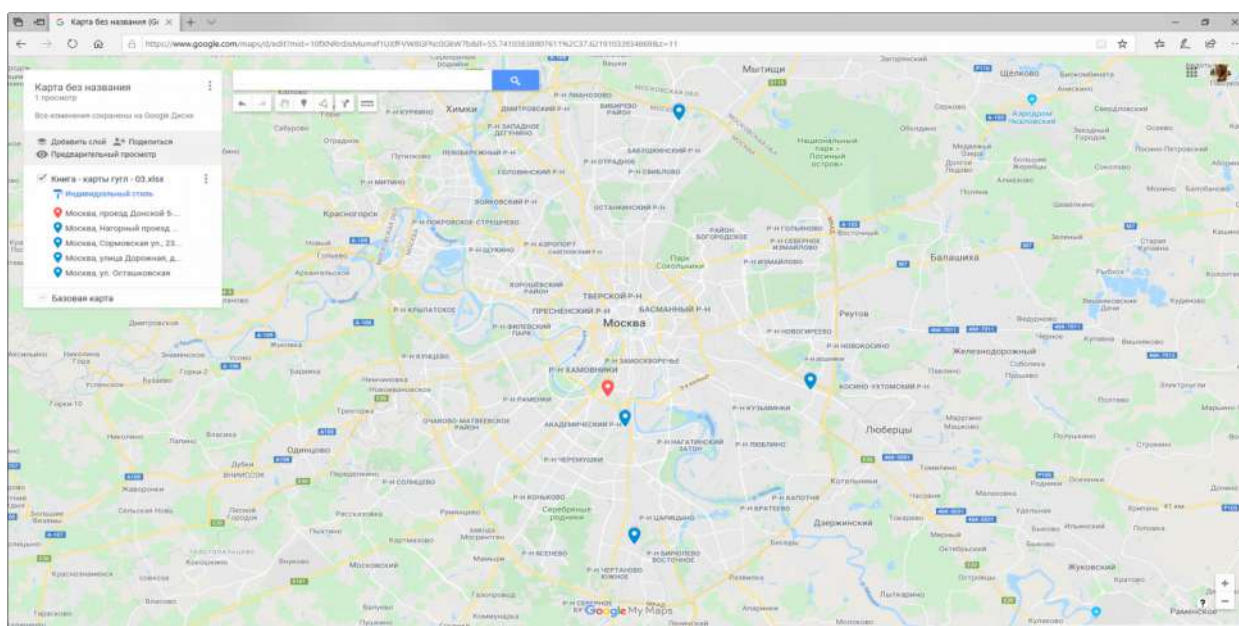


Рис. 60. Расположение земельных участков, предложенных к продаже по данным ресурса АВИТО, на карте г. Москвы

Источник: [https://www.google.com/maps/d/edit?](https://www.google.com/maps/d/edit?mid=10fXNRrdJxMumef1UXfFVW8GFnc0GkKw7b&ll=55.74103838907611%2C37.62191033934869&z=11)

[mid=10fXNRrdJxMumef1UXfFVW8GFnc0GkKw7b&ll=55.74103838907611%2C37.62191033934869&z=11](https://www.google.com/maps/d/edit?mid=10fXNRrdJxMumef1UXfFVW8GFnc0GkKw7b&ll=55.74103838907611%2C37.62191033934869&z=11)

(е) Анализ рынка предложений коммерческой земли в Москве по данным ресурса Росреестр

Используя самый авторитетный ресурс в области предоставления информации о совершенных сделках на рынке недвижимости «Росреестр», Оценщик изучил все представленные на дату оценки для продажи объекты в г. Москва (до МКАД) по следующим критериям:

- местоположение - Москва, внутри МКАД
- тип сделки - совершенная сделка
- условия сделки - рыночные
- передаваемые права - права собственности/пользования (аренды)
- дата регистрации сделки - 01.01.2017 - 25.10.2019
- тип объекта - земельный участок
- категория земель - земли населенных пунктов (кварталы общ.-деловой застройки и пром.назначения)
- доля в праве - 100%
- разрешенное использование - не для ведения ЛПХ, не для ИЖС, не для ведения садоводства, не для объектов жилой застройки

На дату оценки на рынке представлена информация о 4 совершенных (зарегистрированных) сделки аналогичных земельных участков.



Рис. 61. Удельная цена совершенных сделок по продаже прав на ЗУ (категория ЗУ-земли населенных пунктов) в г. Москва, руб./кв.м

Источник: https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn

Таблица 41. Диапазон цен совершенных сделок с земельными участками в г. Москва по данным Росреестра

Минимальная уд.цена совершенных сделок по продаже прав на ЗУ (категория ЗУ-земли населенных пунктов) в г. Москва, руб./кв.м	Максимальная уд.цена совершенных сделок по продаже прав на ЗУ (категория ЗУ-земли населенных пунктов) в г. Москва, руб./кв.м	Средняя уд.цена совершенных сделок по продаже прав на ЗУ (категория ЗУ-земли населенных пунктов) в г. Москва, руб./кв.м
8 824	14 745	11 835

Источник: https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn

(f) Выводы

- Общий диапазон удельных цен предложения на земельных участки (земли населенных пунктов, общ.-деловые кварталы или промышленная застройка) на территории Москвы (не далее МКАД), составляет 3 390 — 18 887 руб./кв.м (без НДС или НДС не облагается).

8.9 Анализ рынка офисной техники

- <https://alterainvest.ru/rus/blogi/analiz-rynka-bytovoy-tehniki-2019/>
- https://www.comnews.ru/content/120770/2019-07-12/rynok-bytovoy-tehniki-i-elektroniki-vyros-tolko-v-dengah?utm_source=telegram&utm_medium=general&utm_campaign=general
- <http://dis.ru/library/detail.php7ID-22052>

(a) Первичный рынок оргтехники

Рынок оргтехники, а именно она сегодня наиболее востребована, причем потребность в ней постоянно растет, стремительно развивается, предлагая потребителям все более совершенные модели.

С качественной точки зрения российский компьютерный рынок представлен как компьютерами известных международных марок, так и техникой отечественной сборки, успешно конкурирующей с так называемыми брендами по соотношению «цена - качество». Согласно опросу, проведенному на сайте www.asteria.ru, основная масса покупателей предпочитает компьютеры российской сборки (73,3%), брендовые компьютеры предпочитают 26,7% опрошенных. Лидером брендовых компьютеров, по результатам опроса, является IBM, за которой следует Compaq.

В США, по данным компании Gartner Dataques, ведущими марками также являются Compaq, IBM и Dell: на Compaq приходится 27,3% продаж, на IBM - 16,4% и на Dell - 14,9%. Вместе они охватывают более 58% рынка.

В странах Европы, Ближнего Востока и Африки пятерка ведущих марок включает Compaq, Fujitsu-Siemens, Dell, IBM и Hewlett-Packard.

(b) Вторичный рынок оргтехники

Рассматривая рынок оргтехники в целом, нельзя не учитывать его неотъемлемый и достаточно «увесистый» сегмент, а именно: вторичный рынок.

Данный сегмент выполняет две основные функции. Во-первых, оборот бывшей в употреблении компьютерной и оргтехники сам по себе, в виде законченного решения, служащего недорогой альтернативой новой технике. Во-вторых, оборот вторичных комплектующих, в качестве ЗИП для действующего парка ПК.

Сегмент б/у оргтехники имеет две основные функции. Во-первых, оборот бывшей в употреблении компьютерной и оргтехники, в виде законченного решения, служащего недорогой альтернативой новой технике, а во-вторых, оборот вторичных комплектующих, в качестве запасных частей и принадлежностей (ЗИП) для действующего парка ПК.

В последнее время наблюдается устойчивый рост продаж через Интернет-ресурсы. Также заметно увеличиваются продажи б/у товара фирмами через свой офис. Как правило, им торгуют либо ремонтные фирмы, либо небольшие фирмы, занимающиеся апгрейдом компьютерной техники.



Рис. 62. Различные варианты оборота вторичного товара

Источник: www.pc.uz

Почти две трети от оборота комплектующих составляет рабочее, но устаревшее железо, пускаемое в оборот пользователями. Большая часть (порядка трех четвертей от общего объема) проходит по схеме Пользователь – Посредник – Пользователь.

Уровень цен на подержанную оргтехнику определяется двумя ключевыми факторами:

- быстрым моральным устареванием такой техники (1-3 года) при большом количестве относительно дешевых современных образцов;
- отсутствием надлежащего постпродажного и гарантийного обслуживания такого товара.

(с) Общие положения рынка

После фактического краха этого рыночного сегмента в 2015 году, вызванного сильной зависимостью ценников от курса американского доллара, отрасль начинает показывать положительную динамику. Постепенный переход потребителя от крайней нужды к замене устаревающей техники стал возможен благодаря насыщению рынка корейскими и китайскими производителями. За последние годы торговый ритейл перепробовал все новейшие тренды – от традиционного формата магазина до исполнения заказов на доставку в регион проживания покупателя.

Анализ рынка бытовой техники на 2019 показывает необходимость внедрения в стратегиях четких конкурентных преимуществ. Касаясь бытовой техники — это снижение издержек и проведение дифференциации товарного ассортимента. Предприятия, которые не проявляют на практике этих знаний, вполне логично уходят с рынка, устанавливая не соответствующие реалиям ценники. Современные компании, уже заявившие себя как участники рынка, преследуют как минимум две задачи. Первая состоит в удержании позиций, вторая – сохранение уровня прибыли в сравнении с аналогичными периодами прошлых лет.

(d) Тренды спроса на 2019 год

Внедрение новейших разработок, доведение их результатов до потребителя и активные продажи формируют у покупателей вполне определенные предпочтения. До обращения в магазин, соискатели, как правило, уже располагают некоторыми знаниями характеристик товара, подходящего под имеющийся бюджет. Выйти за имеющуюся сумму у ритейла получается не так часто и тут на помощь приходит именно дифференциация.

При изучении структуры спроса уже по традиции обращаются к профильному анализу рынка электроники, ежегодно проводимому маркетологами «М-Видео». Самой активной остается продажа смартфонов, сопутствующих аксессуаров и наушников. Если на протяжении 2013-2016 годов этот сегмент характеризовался некоторой стагнацией, то уже в 2017 году продажи выросли сразу на 2 миллиона штук. Увеличились средний чек товара и размер экрана устройств. На вторых позициях ритейла отмечается компьютерная техника. Спрос поддерживается частным и корпоративным потребителем. В этом сегменте намечается переход к более удобным форматам техники. Некогда популярные десктопы сменились ноутбуками, а по итогам продаж 2018 потребитель «переключился» на планшеты. Рынок продажи телевизоров как жизненно необходимый вид техники ожидает мощный катализатор ро-

ста. Переход в 2019 году на цифровой формат вещания телевизионных каналов с высокой вероятностью поднимет продажи техники нового поколения. Вполне ожидаемо, что под спрос увеличится и средняя цена продажи.



Рис. 63. GARP уровня и структуры продаж в 2019 г.

Источник: <https://alterainvest.ru/rus/blogi/analiz-rynka-bytovoy-tekhniki-2019/>

(е) Рынок бытовой техники и электроники

Рынок бытовой техники и электроники вырос только в деньгах. Оборот рынка бытовой техники и электроники (БТиЭ) в России за первые пять месяцев 2019 г. вырос на 8,6% в денежном выражении. Продажи в натуральном выражении остаются в целом на уровне аналогичного периода прошлого года с тенденцией на увеличение спроса (+2,4%). Такие данные приводит компания GfK. Рост рынка БТиЭ в деньгах обусловлен в первую очередь ростом цен на 6,1% год к году. Розничные продажи офисной техники показывали хорошую динамику и выросли на 5% в деньгах.

(f) Выводы

- Розничные продажи офисной техники показывали хорошую динамику и выросли на 5% в деньгах.

8.10 Анализ рынка лакокрасочных материалов

- <https://sibac.info/journal/student/65/144035>
- <http://www.productguide.ru/products-3183-1.html>

(а) Анализ рынка лакокрасочных материалов в России

Современный рынок лакокрасочных материалов (ЛКМ) представлен значительным количеством видов продукции. Лакокрасочные материалы востребованны в таких отраслях, как: строительство, кораблестроение, машиностроение и многие другие и стремлением повысить их экологичность и безвредность для человека и окружающей среды. Лакокрасочные материалы представляют собой жидкую, пастообразную или порошковую консистенцию, которая при нанесении на окрашиваемую поверх-

ность лакокрасочного покрытия, придает защитные, декоративные или специальные технические функции.

ЛКМ по характеру использования делят на основные (лаки, краски, эмали, шпаклевки), промежуточные (растворители, разбавители, сиккативы, олифы, смолы и их растворы) и вспомогательные (пасты, смывки и т.д.).

Лакокрасочные материалы также классифицируют по: назначению, условиям эксплуатации (атмосферостойкие, водостойкие и т.д.), способам нанесения, характеру поверхности, условиям сушки и декоративным свойствам.

На российском рынке представлены лакокрасочные материалы российских и импортных производителей. Среди импортных производителей лакокрасочных материалов ее широко представляет продукция из Германии, Польши, Италии, Швеции, более дешевую лакокрасочную продукцию импортируют из Китая, Индии и Кореи. Рассмотрим производственную сегментацию российского рынка ЛКМ по Федеральным округам за 2018 год, представленную на диаграмме ниже.

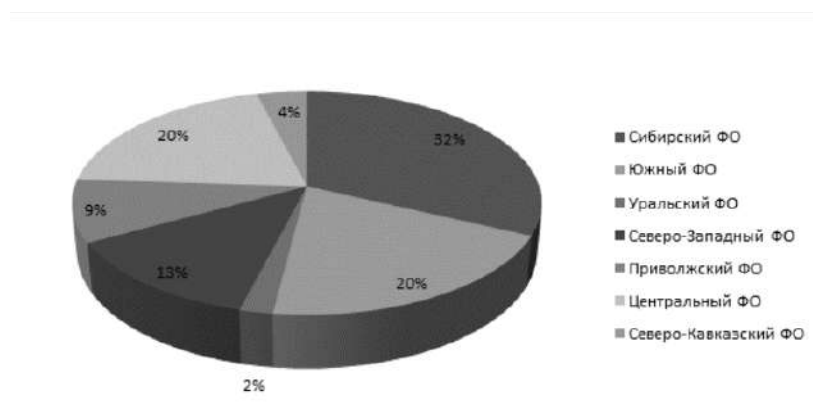


Рис. 64. Производственная сегментация российского рынка ЛКМ по Федеральным округам за 2018 г.

Источник: <https://sibac.info/journal/student/65/144035>

Таблица 42. Характеристика видов красок

Вид краски	Характеристика
Архитектурная порошковая краска	Это мелкодисперсный порошок, основу которого составляют полиэфирные вещества. С помощью данных порошковых красок можно, помимо антикоррозионной защиты, придавать архитектурным конструкциям декоративные свойства.
Индустриальные краски	Глянцевые воздухоустойчивые краски, произведенные на основе модифицированных алкидов, которые используются для последнего слоя покраски. Краска обладает высокой способностью прилипания к различным поверхностям, но наивысшая степень прилипания - к металлическим.
Порошковые краски	Которые применяются для окраски поверхностей в промышленных условиях. В частности их используют для окраски бытовой техники, металлических труб.

Источник: <https://sibac.info/journal/student/65/144035>

По данным диаграммы можно сделать вывод о том, что наиболее востребованной является архитектурная порошковая краска. Индустриальные краски имеют большую применяемость, их востребованность напрямую зависит от развития строительства и дорожных работ, так как она используется для нанесения разметки. Тре-

тий по величине сегмент – порошковые краски – используемый в более узких направлениях, например при производстве бытовой техники, имеющей металлический корпус.

Конъюнктура рынка ЛКМ свидетельствует о снижении вредности материалов для человека. Многие российские производители сегодня стараются снизить долю вредных летучих веществ в составе красок, на этом фоне растет объем производства акриловых красок на водной основе. Однако, акриловые краски имеют меньшую плотность по сравнению с алкидными, поэтому основное направление исследований – придание акриловым краскам прочности алкидных.

В настоящее время лакокрасочные материалы имеют большое распространение во многих отраслях промышленности, однако, в связи с финансовой ситуацией в стране, растет цена на ЛКМ и, соответственно, спрос. Одним из перспективных направлений развития отрасли производства ЛКМ можно выделить поиск более экологичных материалов для производства ЛКМ, которые имеют меньшую вредность для человека и окружающей среды.

Объем российского рынка краски составляет около 450 тыс. тонн ежегодно, при этом импортная продукция занимает 40-45% рынка. Доля импорта постоянно увеличивается, а основными конкурентами отечественных изготовителей являются финские (40% импортируемых красок), польские (16%) и немецкие компании (14%). Остальной объем импорта приходится на Словению, Украину, Францию, Италию, Турцию.

Результаты исследований показывают, что рынок краски представлен 150 марками, при этом 80 марок имеют иностранное происхождение, а 70 – отечественное. По уровню общей дистрибуции (распространения) первое место занимает марка «Dufa», которая встречается почти в 80% обследованных торговых точек. Второе место, с небольшим отставанием, занимает «Tikkurila». Третье место у российской марки «Текс». Помимо них, в десятку лидеров входят «Poli-R», «Sadolin», «Ореол», «Акватекс», «Ярославские краски» и «Alpa».

В долевым отношении лидером рынка является «Tikkurila» (более 20%). Второе место делят между собой «Dufa» и «Текс». Таким образом, несмотря на то, что продукция «Dufa» встречается чаще, «Tikkurila» побеждает за счет количества. На третьем месте – «Sadolin», на четвертом – «Beckers». Удельный вес других марок незначителен – менее 3%.

Доля иностранной продукции составляет 40-45%, что говорит о невыгодном положении российских производителей. В одних товарных группах российские производители по-прежнему сохраняют преимущество (масляная и пентафталева эмали), в других доминирует иностранная продукция (силикатная краска, краска-спрей, водоэмульсионная краска).

(b) Выводы

- Доля иностранной продукции ЛКМ на российском рынке составляет 40-45%;
- Объем российского рынка краски составляет около 450 тыс. тонн ежегодно.

8.11 Анализ вторичного рынка машин, оборудования и мебели

(а) Вторичный рынок

Вторичный рынок машин и оборудования - это оборудование, бывшее в употреблении или в состоянии «как есть», а также восстановленное или модернизированное.

Спрос на вторичное оборудование по-прежнему актуален и в странах со сложившейся рыночной экономикой, и в России, и в странах СНГ. Тем не менее отношение к вторичному рынку оборудования не всегда однозначное. За последнее десятилетие в России накопился богатейший негативный опыт, связанный с приобретением непригодного оборудования под видом вполне исправного. Существует два различных понятия: бывшее в употреблении, или подержанное оборудование, и восстановленное оборудование.

Классификация оборудования по функциональному состоянию:

- новое оборудование;
- бывшее в употреблении оборудование, или оборудование в состоянии «как есть».

Для этого оборудования в иностранной прессе и на интернет-сайтах чаще всего используются такие определения, как resale, second-hand, used. Его можно распределить по двум подгруппам.

К первой подгруппе относится оборудование, подлежащее продаже, но находящееся временно в эксплуатации. В этом случае покупатель имеет возможность побывать на предприятии, которое продает устаревшее оборудование, и на месте убедиться в эксплуатационных свойствах оборудования. Далее следуют приемка, демонтаж и транспортировка до нового места «дислокации». Стоимость такого оборудования договорная. Сведения о нем можно найти на страницах объявлений в специализированной прессе, интернет-сайтах и через многочисленных посредников. Для ввода в эксплуатацию и обслуживания этого оборудования необходимо рассчитывать на свои собственные силы, причем очень квалифицированные. Однако существуют ремонтные предприятия, которые за умеренную плату могут произвести восстановительные работы.

Ко второй подгруппе относится бывшее в употреблении оборудование, находящееся на складе поставщика-посредника или ремонтного предприятия. Существует стабильный спрос на такое оборудование среди предприятий, накопивших значительный опыт по его эксплуатации и обслуживанию и желающих за счет него нарастить свои производственные мощности. Цена на подобное оборудование обычно не опускается ниже пятидесятипроцентной планки по отношению к новому оборудованию.

(b) Восстановленное и модернизированное оборудование

На эту группу оборудования следует обратить особое внимание, так как она включает в себе преимущества двух предыдущих групп. Обычно поставщики восстановленного оборудования не предлагают сразу готовых решений. Объем восстановительных работ оговаривается с заказчиком. В этом состоит очень важное стои-

мостное преимущество восстановленного оборудования - заказчик получает то, что ему нужно за цену, которая его устраивает.

Модернизация предполагает внесение усовершенствований в отработавшее уже какой-то срок оборудование в соответствии с современными тенденциями развития оборудования для данной сферы производства. Это может предполагать усовершенствование отдельных узлов, замену приводов, электрооборудования и встройку систем числового программного управления или простейших контроллеров и датчиков. Поставщики восстановленного оборудования могут предлагать также свои собственные решения, направленные на улучшение удобства эксплуатации, повышение производительности и точности восстанавливаемого ими оборудования.

Тем не менее восстановленное оборудование не должно поступать заказчику в условно рабочем состоянии. Отличие восстановленного оборудования от бывшего в употреблении заключается в наличии бесплатной гарантии на период, общепринятый для каждого сегмента вторичного рынка оборудования. Во всех случаях гарантийный период не превышает полугодя, а в некоторых - трех месяцев. Однако в условиях производства этого срока вполне хватает для выявления основных недоработок восстановительного процесса. Необходимый гарантийный период устанавливается на основании статистической информации и опыта производства ремонтно-восстановительных работ. После истечения гарантийного срока сотрудничество заказчика и поставщика восстановленного оборудования обычно не заканчивается. За дополнительную плату и на основании отдельного договора поставщик может оказывать заказчику в течение оговоренного срока постгарантийную поддержку (периодическая диагностика, консультации или полноценная сервисная поддержка).

Разница в стоимости восстановленного и нового оборудования чаще всего не превышает 30%. Однако здесь стоит учитывать канал поступления оборудования под восстановление и место проведения восстановительных работ. Если речь идет об импорте, всегда стоит помнить о таможенных пошлинах, доставке и высоких тарифах самих восстановительных работ, выполняемых, например, в Европе.

Все вышеизложенное позволяет провести четкую грань между просто поддержанным оборудованием и восстановленным. Можно утверждать, что восстановленное оборудование по своим техническим и эксплуатационным характеристикам мало чем отличается от нового.

В России и странах СНГ рынок поддержанного и восстановленного оборудования только развивается. За последнее время появилось много рыночных субъектов, работающих в этом в направлении. Потенциал вторичного рынка необычайно велик, не говоря уже о самих рыночных возможностях. В Европе и США рынок поддержанного и восстановленного оборудования неизменно находился в стадии роста либо стабильности. Там восстанавливается все - от графической рабочей станции или ноутбука до офисной мебели, от токарного станка с ЧПУ до сборочной линии, от личного автомобиля до личного самолета. Точно также стабилен спрос на простой resale или secondhand. Однако ввозить поддержанное оборудование из-за границы не особенно выгодно и неудобно. Многие виды б/у оборудования облагаются такими же пошлинами, что и новое. К тому же неизменно встает вопрос о замене запчастей в случае поломок. Доля спроса на поддержанное оборудование в общем спросе, как правило, не превышает 20-25%. Причем в зависимости от отрасли эти цифры

существенно отличаются. Например, доля спроса на пищевое б/у оборудование доходит до 30-35%, тогда как в фармацевтике она едва достигает 3-4%.

Как правило, подержанное оборудование приобретается предприятиями на стадии становления, запуска или расширения производства. Иногда подержанное оборудование закупается в случае необходимости быстро наладить производство или в силу ограниченности финансовых «ресурсов, когда предприятие еще не может себе позволить новое дорогостоящее оборудование, поскольку подержанное дешевле на 30-50%. Основными потребителями вторичного оборудования, как правило, являются мелкие фирмы, чаще всего в отраслях, не требующих больших затрат для вступления в этот бизнес.

Подержанное оборудование в России пользовалось спросом всегда, вне зависимости от экономической ситуации. Рынок вторичного оборудования сложился и постоянно изменяется. Образуются новые предприятия, многие предприятия города и области прошли или находятся в стадии реорганизации производства, осваиваются новые производственные процессы. Подержанное оборудование покупается и продается. Как правило, подержанное оборудование в дальнейшем перепродается, с тем чтобы приобрести новую машину. Ведь это оборудование -реальный капитал, приносящий прибыль, несмотря на свой возраст.

Основной мотивацией к приобретению оборудования, бывшего в эксплуатации, является его более низкая цена. Причем она может составлять и 10% от цены нового, если договориться непосредственно с тем, кто его эксплуатировал, и 80% - если приобретается станок, полностью отремонтированный и модернизированный на заводе фирмы-изготовителя. Также продавцы подержанного оборудования часто идут на скидки в процессе торга с потенциальным покупателем. Размер скидки зависит от ликвидности оборудования и его технического состояния.

(с) Выводы

- Размер скидки на оцениваемое офисное оборудование зависит от ликвидности оборудования и его технического состояния.

При определении стоимости объекта недвижимости используется как минимум один из трех традиционных подходов оценки: затратный, сравнительный и доходный. Каждый из этих подходов имеет различную вероятность достоверности результата.

(а) Сравнительный подход

Согласно п. 12 ФСО № 1 сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п. 13 ФСО № 1 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.

Согласно п. 14 ФСО № 1 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.

Согласно п. 22 ФСО № 7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

б) 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) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) 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;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

(b) Доходный подход

Согласно п. 15 ФСО № 1 доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 17 ФСО № 1 в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Согласно п. 23 ФСО № 7 при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

(с) Затратный подход

Согласно п. 18 ФСО № 1 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.

Согласно п. 19 ФСО № 1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 20 ФСО № 1 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.

Согласно п. 24 ФСО № 7 при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- 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;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и временных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Согласно п. 25 ФСО № 7 Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов),

позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

9.2 Подробное описание подходов и методов, применяемых в отчете

(а) Обоснование выбора и отказа от использования подходов к оценке

Рыночная стоимость объекта оценки должна оцениваться только с использованием подходов, применение которых является обоснованным и целесообразным для оцениваемых активов.

Сравнительный подход

Выполняются все требования ФСО для реализации сравнительного подхода:

- Имеется адекватное число аналогов, по которым известна цена сделки/предложения. При этом рынок аналогичных объектов должен характеризоваться ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.
- По аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности объекта.
- Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между аналогами и оцениваемым объектом.

Сравнительный подход применялся для расчета объектов недвижимости (Табл.1 и 2 — Задания на оценку).

Затратный подход

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В то же время, его применение осложняется необходимостью грамотного и математически верного учета всех видов устареваний. В настоящем отчете объектом оценки выступает административно-офисное здание, возраст которого составляет более 90 лет, состояние здания «удовлетворительное», что может быть характерно для значительного уровня физического износа.

Кроме того, по результатам анализа Оценщик пришел к выводу, что у оцениваемого административно-офисного здания также имеется функциональный и внешний износ. Современные аналогичные по полезности здания строятся, в основном, по технологии строительства из ЛМК и ЛСТК, что заметно снижает стоимость затрат на строительство подобных объектов, величину эксплуатационных расходов и т. д., а оцениваемое здание построено из кирпича и бетона.

На данный момент не представлено методик, которые позволяют с высокой степенью достоверности определить значения всех видов износа, особенно в подобном случае, когда объектам оценки свойственно как высокое физическое устаревание, так и функциональное, внешнее. Возведение подобных объектов в текущих условиях не представляется целесообразным, соответственно, затраты на строительство с учетом совокупного износа невозможно оценить с высокой степенью достоверности. В то же время, объекты сдаются в аренду и имеют спрос в текущем состоянии, что позволяет прогнозировать доходы от Объекта. Поэтому Оценщик счел целесообразным отказаться от применения затратного подхода и отдать предпочтение другим подходам к оценке.

Затратный подход применялся только для расчета ТМЦ (Табл.3 — Задания на оценку).

Доходный подход

Учитывая, что в результате проведенного анализа рынка, оценщику представляется возможным определить сумму и структуру расходов, необходимых для использования оцениваемого объекта недвижимости в соответствии с вариантом их наиболее эффективного использования, определить величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования данного объекта, определить величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования объекта, а также учитывая специфику и назначение Объекта оценки, наличие достаточного количества аналогов для определения рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода, Оценщиком было принято решение не отказываться от применения доходного подхода для определения рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках настоящего Отчета.

Доходный подход применялся для расчета объектов недвижимости (Табл.1 и 2 — Задания на оценку).

(b) Выводы

Исходя из целей и задач оценки, условий договора на оценку, полученных в ходе исследования данных и своего профессионального опыта, Исполнителем было принято решение об использовании при оценки рыночной стоимости Объекта оценки - Имущество должника ООО «Донской» (ОГРН 1177746899725):

- сравнительного и доходного подхода - для расчета комплекса недвижимого имущества (Табл.1 и 2 — Задания на оценку)
- затратного подхода — для расчета ТМЦ (Табл. 3 — Задания на оценку).

10.1 Общие положения определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход – совокупность методов, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. При этом руководствуются принципом замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Отсюда следует, что методы сравнительного подхода позволяют определить стоимость замещения.

Исходя из объема информации о технических характеристиках здания и земельного участка, предоставленной Заказчиком, Оценщик для расчета рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода применил метод прямого сравнительного анализа продаж.

Метод прямого сравнительного анализа продаж основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При этом перед применением сравнительного подхода Оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемых объектов недвижимости быть объектами обращения на свободном рынке купли – продажи.

(а) Основные этапы применения метода прямого сравнительного анализа продаж

1-й этап

Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях.

При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

2-й этап

Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, анализируются собранные данные и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом. Сравнение оцениваемого объекта с объектами-аналогами проводится по элементам сравнения. В соответствии с Международными стандартами оценки элементы сравнения – конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость.

Основные элементы сравнения включают:

- виды передаваемых имущественных прав;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики (размер, качество строительных работ, состояние здания и др.);
- экономические характеристики.

Передаваемые имущественные права на объект недвижимости

Корректировка на права собственности есть не что иное, как разница между рыночной и договорной арендной платой, поскольку и полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании. Таким образом, отличия могут быть в передаваемом праве собственности, либо имущественном праве арендодателя.

Условия финансирования

Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

Условия продажи и время продажи объекта недвижимости

Условия могут быть как соответствующие рынку, так и нерыночные (если продавцу срочно требуются деньги, цена может быть ниже рыночной; финансовые, корпоративные или родственные связи могут снизить стоимость). Время продажи так же влияет на стоимость недвижимости. Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

Местоположение объекта недвижимости

Корректировка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. При наличии значительных расхождений необходимо исключить объект недвижимости из числа сопоставимых. Местоположение может зависеть не только от расстояния между объектами, но и от стиля окружения.

Физические характеристики объекта недвижимости

Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройство и удобства, экологию участка. Поправка на любое из физических различий определяется вкладом этого различия в стоимость, а не затратами на его создание и демонтаж.

Экономические характеристики объекта недвижимости

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

3-й этап

На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков:

- цена за 1 кв. м общей площади;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 кв. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду.

Классификация и суть поправок

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные (денежные) поправки, т. е. денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка.

К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

Денежные поправки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

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

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

В рамках сравнительного подхода корректировки делятся на:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения):

- Передаваемые права собственности.
- Условия финансирования (рыночные — это оплата сделки наличными, что характерно для современной России; нормальные — когда финансирует сделку только одна сторона).
- Условия продажи (мотивация должна быть типичная: отсутствие заинтересованности, соединения, ликвидации и т.п.).
- Рыночные условия (корректировка на дату продажи, часто в процентах инфляции, учитывающая также рост или снижение цен и изменения законодательства, произошедшие между датами сделки и датой оценки).

Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

Независимые корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости производится путем применения указанных корректировок к результату, полученному после последовательных корректировок:

- Местоположение (имеет решающее значение, особенно для коммерческой недвижимости — статус, доступ и пр.).
- Физические характеристики объекта.
- Экономические характеристики объекта (используется в первую очередь для объектов; приносящих доход, чтобы сравнивать качество, стабильность и риск денежных потоков).
- Использование объекта (если имеются для объекта оценки некоторые законодательные ограничения в использовании по сравнению с сопоставимым объектом).
- Наличие дополнительных компонентов стоимости, не относящихся к объекту оценки (используется при корректировке на наличие предметов собственности, включенных в сделку купли-продажи объекта недвижимости, такие как оборудование, мебель, предметы искусства и пр.).

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой.

4-й этап

Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. При этом необходимо:

- тщательно проверить использованные для расчета данные по сопоставимым продажам и их скорректированные величины;
- провести согласование скорректированных величин сопоставимых продаж путем расчета средневзвешенной (среднеарифметической) величины.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилось меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Возможен и расчет таких величин, как мода и медиана. Расчет среднеарифметической величины оправдан, если:

- количество отобранных аналогов минимально;
- величины их скорректированных цен достаточно близки.

Расчитанная оценщиком средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

10.2 Определение рыночной стоимости прав на земельные участки

(а) Выбор объектов-аналогов

Оцениваемые земельные участки расположены по адресу: Москва, 5-й Донской пр., д.15 и д.21Б:

- Земельный участок, Москва, 5-й Донской пр., вл. 15, строен.9, кадастровый номер 77:05:0001010:3332; площадь 2 531,0 кв.м; категория земель — земли населенных пунктов; разрешенное использование - для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров; договор аренды М-05-040994 от 18.02.2013г., срок договора аренды до 21.01.2062г.

- Земельный участок, Москва, 5-й Донской пр., вл. 21Б, строен. 21, кадастровый номер 77:05:0001010:3735; площадь 1 072,0 кв.м; категория земель — земли населенных пунктов; разрешенное использование - для размещения складских помещений; договор аренды М-05-049295 от 21.07.2016г., срок договора аренды до 26.06.2064г.
- Земельный участок, Москва, 5-й Донской пр., вл. 21Б, кадастровый номер 77:05:0001010:13; площадь 43 434,0 кв.м; категория земель — земли населенных пунктов; разрешенное использование - для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения; договор аренды М-05-006001 от 11.07.1996г., срок договора аренды до 11.07.2021г.

Указанные участки, согласно генерального плана города Москвы, а также правил землепользования и застройки города Москвы, относятся к многофункциональной общественной зоне.

В результате подбора объектов-аналогов были отобраны объекты, представленные в таблице ниже.

Таблица 43. Описание объектов аналогов земельных участков

Объект	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес (местоположение)	г Москва, проезд Донской 5-й, вл 21Б	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 47С4	Москва, САО, р-н Западное Де-гунино, Ижорская ул., 6А	г. Москва, ул. Сормовская, вл. 23, стр. 2
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	ТТК	между ТТК и МКАД	между ТТК и МКАД	между ТТК и МКАД
Кадастровый номер	77:05:0001010:13	77:05:0004015:26	77:09:0002016:8, 77:09:0002016:27	77:04:0002012:1005
Кадастровая стоимость, руб.	898 408 835,64	153 817 010,16	70 011 140,39	55 392 473,00
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м	20 684,46	9 236,04	7 679,19	7 367,00
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	Для объектов общественно-делового значения
Площадь земельного участка, кв. м	43 434,00	16 654	9 117	7 519
Передаваемые права	права пользования (аренда)	аренда до 2029	аренда	аренда до 2061
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия (тип) сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата сделки	25.10.2019	25.10.2019	25.10.2019	25.10.2019
Качество подъездных путей	авто/норм - асфальт	авто/норм - асфальт	авто/норм - асфальт	авто/норм - асфальт
Наличие улучшений	условно свободный	нет	есть (под снос)	есть (под снос)
Наличие коммуникаций	в наличии все	в наличии все	в наличии все	в наличии все
Наличие ж/д ветки	нет	нет	есть	нет
Цена предложения, руб.	?	200 000 000	100 000 000	99 000 000
Цена предложения, руб./кв.м с НДС		12 009	10 969	13 167
Контакты		+7 985 152-37-12	+7 988 001-75-28	8(926)245-26-06
Источник информации - Росреестр		https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4194482.185013967&y=7487815.443173047&z=18&text=77%3A05%3A0004015%3A26&type=1&app=search&opened=1	https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4174651.43407873&y=7534045.951321583&z=18&text=77%3A09%3A0002016%3A8&type=1&app=search&opened=1	https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4208704.7319174055&y=7499691.238709466&z=19&text=77%3A04%3A0002012%3A1005&type=1&app=search&opened=1

Объект	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
				=1
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/213198461/	https://www.cian.ru/sale/commercial/196659382/	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot._promnaznacheniya_1483215251

Источник: Расчет Оценщика

(b) Описание расчета

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Все корректировки данной группы должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная стоимость).

Корректировка на состав передаваемых прав

Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги не схожи по виду передаваемых прав. Все оцениваемые земельные участки принадлежит ООО «Донской» на праве пользования⁹ (аренда). Все подобранные объекты-аналоги также находятся у собственников в праве пользования (долгосрочная аренда). Корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Все объекты-аналоги предложены к покупке на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты, учитывая сопоставимые условия финансирования объектов сравнения, корректировка не проводилась.

Корректировка на условие сделки

Поскольку цены по объектам-аналогам представлены в рамках предложений цен, то данные цены необходимо скорректировать на возможную скидку на торг. Оценщик полагает возможным применение корректировки на торг согласно данным стр.259, табл. 123 - "Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2." под ред. Л.А.Лейфера рекомендуемая скидка на торг для Москвы составляет -12,2%.

Таблица 44. Корректировка на торг

Класс объектов	Среднее значение (активный рынок)
Земельные участки под индустриальную застройку (Москва)	-12,2%

Источник: стр.259, табл. 123 - "Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2." под ред. Л.А.Лейфера

Корректировка на дату предложения (сделки)

Для определения стоимости были отобраны объекты, предложенные к продаже в октябре 2019 года, поэтому не проводилась корректировка на дату предложения.

⁹ Оценщик полагает, что после окончания срока действия договора аренды М-05-006001 от 11.07.1996г., (срок договора аренды до 11.07.2021г.) договор аренды будет перезаключен на новый срок. На основании данного допущения земельный участок с кад.номером 77:05:0001010:13 рассматривается Оценщиком как ЗУ в долгосрочной аренде.

Корректировки по второй группе элементов сравнения.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные поправки:

1) Абсолютные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная, если хуже;

2) Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оцениваются различия в характеристиках. Кумулятивные процентные поправки определяются путем перемножения всех индивидуальных процентных поправок. Процентные поправки вносятся последовательно на местоположение, физические и экономические характеристики объектов.

Корректировка на местоположение

Оценщик полагает возможным применить корректировку на основании данных о средних ставках аренды «Бюллетень рынка недвижимости». Такая методология расчета корректировки применима, так как основная часть ОКС на оцениваемых ЗУ используется под административно-офисные здания, несмотря на то, что самый крупный ЗУ (кад.номер 77:05:0001010:13) имеет разрешенное использование «для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения». Однако следует отметить, что основными видами разрешенного использования указанного ЗУ являются:

- Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (2.6.0);
- Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) (3.5.1.0); -Размещение постоянных или временных га-

- ражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1.0 (4.9.0);
- Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.1.0, 4.2.0, 4.3.0, 4.4.0, 4.5.0, 4.6.0, 4.8.0, 4.9.0, 4.10.0, (4.0.0);
 - Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1.2, 3.1.4, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3.0, 3.4.1.0, 3.5.1.0, 3.6.1, 3.7.1, 3.8.2, 3.10.1.0, 4.1.0, 4.4.0, 4.6.0, 3.1.1, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны (2.7.0)

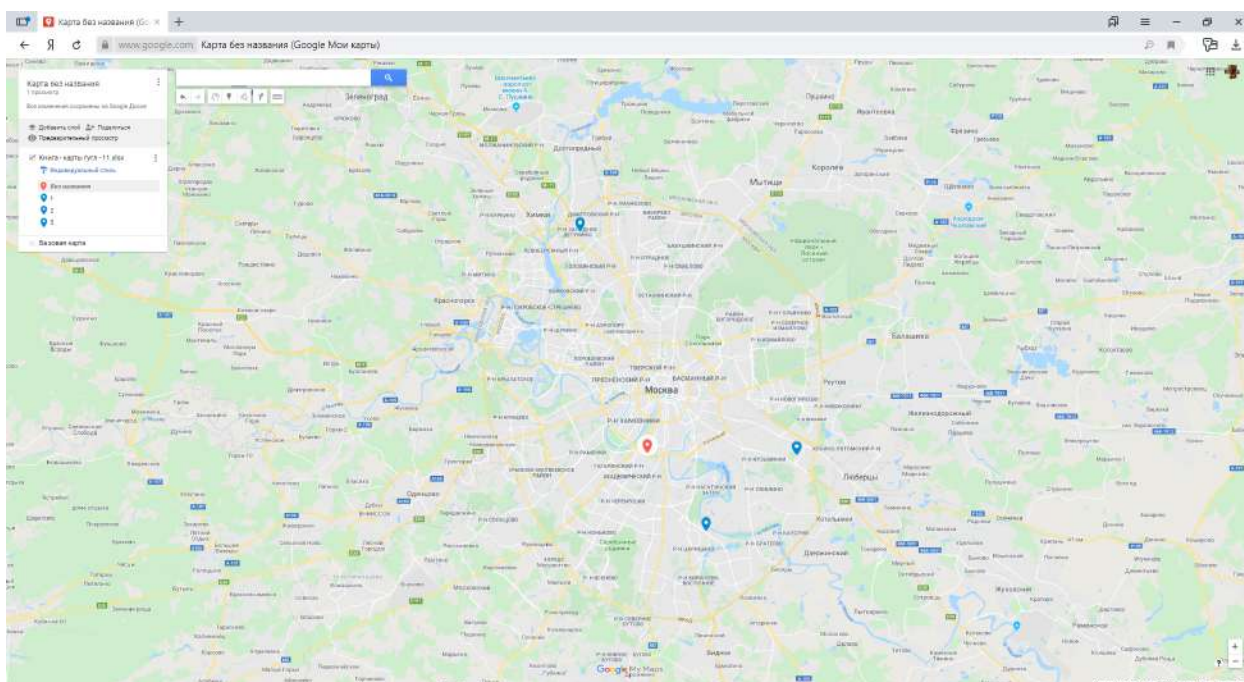


Рис. 65. Карта расположения объектов-аналогов на территории г. Москвы

Источник: [https://www.google.com/maps/d/edit?](https://www.google.com/maps/d/edit?hl=ru&mid=1UN6yLUPTS2XcAC2JP34CtNAhbPJ_Kxx4&ll=55.76834300277103%2C37.57363548007811&z=11)

[hl=ru&mid=1UN6yLUPTS2XcAC2JP34CtNAhbPJ_Kxx4&ll=55.76834300277103%2C37.57363548007811&z=11](https://www.google.com/maps/d/edit?hl=ru&mid=1UN6yLUPTS2XcAC2JP34CtNAhbPJ_Kxx4&ll=55.76834300277103%2C37.57363548007811&z=11)

Рассмотрим данные ресурса «brn.media».

Таблица 45. Бюллетень рынка недвижимости, 1 квартал 2019г.

№	Ценовая зона	Средняя арендная ставка, руб./кв.м/год
1	ЦАО (внутри БК)	27 273,00
2	ЦАО (внутри СК)	23 636,00
3	ЦАО (СК-ТТК)	20 913,00
4	ЦАО (ТТК-ЧТК)	12 727,00
5	САО (СК-ТТК)	17 648,00

№	Ценовая зона	Средняя арендная ставка, руб./кв.м/год
6	САО (от ТТК до ЧТК)	15 109,00
7	САО (ЧТК-МКАД)	12 000,00
8	ЗАО (СК-ТТК)	20 029,00
9	ЗАО (от ТТК до ЧТК)	18 535,00
10	ЗАО (ЧТК-МКАД)	12 500,00
11	ЮЗАО (ТТК-ЧТК)	15 201,00
12	ЮЗАО (ЧТК-МКАД)	14 579,00
13	ЮАО (СК-ТТК)	14 815,00
14	ЮАО (от ТТК до ЧТК)	12 273,00
15	ЮАО (ЧТК-МКАД)	11 815,00
16	СВАО (СК-ТТК)	16 778,00
17	СВАО (от ТТК до ЧТК)	13 636,00
18	СВАО (ЧТК-МКАД)	10 909,00
19	ВАО (СК-ТТК)	11 643,00
20	ВАО (от ТТК до ЧТК)	11 364,00
21	ВАО (ЧТК-МКАД)	9 660,00
22	СЗАО (от ТТК-ЧТК)	13 600,00
23	СЗАО (от ЧТК до МКАД)	13 742,00
24	ЮВАО (СК-ТТК)	11 236,00
25	ЮВАО (от ТТК до ЧТК)	9 771,00
26	ЮВАО (ЧТК-МКАД)	12 000,00

Источник: <https://analytics.brn.media/edition200/artide190.html>

https://analytics.brn.media/edition200/article190.html 80%

БРН ИССЛЕДОВАНИЕ ДАТА

ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА


Ставки аренды объектов офисного назначения по округам Москвы с учетом территориальных зон. I кв. 2019 г., руб./кв.м/год (без НДС)

Округ / Территориальная зона	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Медианное значение ставок
Центральный АО*	785	80 455	24 431	21 818
Бульварное Кольцо	4848	71 258	28 399	27 273
Бульварное Кольцо-Садовое	785	80 455	26 354	23 636
Садовое Кольцо-ТТК	4516	80 313	23 874	20 913
ТТК-ЧТК	5909	64 116	13 815	12 727
Северный АО	3170	73 974	18 589	14 542
Садовое Кольцо-ТТК	4728	39 589	20 406	17 648
ТТК-ЧТК	3500	73 974	19 887	15 109
ЧТК-МКАД	13706	3 170	47 616	12 000
Вне МКАД	12731	12 731	12 731	12 731
Западный АО	4036	73 330	17 263	15 458
Садовое Кольцо-ТТК	5212	60 207	22 046	20 029
ТТК-ЧТК	4542	73 330	21 667	18 535
ЧТК-МКАД	4036	56 364	13 913	12 500
Вне МКАД	6667	39 773	12 534	12 459
Юго-Западный АО	4050	61 364	16 082	15 000
ТТК-ЧТК	4050	61 364	16 926	15 201
ЧТК-МКАД	4124	51 156	15 175	14 579
Вне МКАД	5149	40 909	12 767	12 727
Южный АО	3714	56 883	15 026	13 636
Садовое Кольцо-ТТК	4565	56 883	16 547	14 815
ТТК-ЧТК	3714	51 156	13 587	12 273
ЧТК-МКАД	3818	47 727	12 965	11 815

Рис. 66. Бюллетень рынка недвижимости

Источник: <https://analytics.brn.media/edition200/artide190.html>

https://analytics.brn.media/edition200/article190.html 80%


ИССЛЕДОВАНИЯ
СТАТЬИ
ИЗБРАННОЕ
ПОДПИСКА

ТТК-ЧТК	3714	51 156	13 587	12 273
ЧТК-МКАД	3818	47 727	12 965	11 815
Северо-Восточный АО	3750	39 458	14 577	10 909
Садовое Кольцо-ТТК	8640	32 727	19 215	16 778
ТТК-ЧТК	4326	39 458	14 345	13 636
ЧТК-МКАД	3750	29 818	10 777	10 909
Вне МКАД	6045	16 667	11 370	11 253
Восточный АО	2545	36 364	13 720	10 830
Садовое Кольцо-ТТК	11383	11 902	11 637	11 643
ТТК-ЧТК	3365	36 364	15 458	11 364
ЧТК-МКАД	2545	31 250	8 492	9660
Вне МКАД	5455	21 177	10 659	10 647
Северо-Западный АО	3747	34 284	13 686	13 955
ТТК-ЧТК	5318	34 284	15 125	13 600
ЧТК-МКАД	3747	31 500	13 463	13 742
Вне МКАД	6851	27 432	13 411	14 162
Юго-Восточный АО	3030	36 360	11 795	10 909
Садовое Кольцо-ТТК	3160	27 731	12 490	11 236
ТТК-ЧТК	3030	33 788	11 714	9771
ЧТК-МКАД	3750	36 360	10 927	12 000
Вне МКАД	5496	27 884	11 539	11 220
Зеленоградский АО	3818	38 182	11 668	10 909
Новомосковский АО	3750	38 961	10 408	10 909
Троицкий АО	4309	16 364	9096	9682

* Без учета ММДЦ "Москва-Сити".

Рис. 67/ Бюллетень рынка недвижимости

Источник: <https://analytics.brn.media/edition200/artide190.html>

Таблица 46. Корректировка на местоположение

Объект	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ценовая зона	СК и ТТК	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД
Административный округ	ЮАО	ЮАО	САО	ЮВАО
Средняя арендная ставка в ценовой зоне, руб./кв.м./год	14 815,00	11 815,00	12 000,00	12 000,00
Корректировка на местоположение		25,4%	23,5%	23,5%

Источник: <https://analytics.brn.media/edition200/artide190.html>

Корректировка на площадь объекта

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. Корректировка по данному показателю проведена по зависимости удельной цены от площади земельного участка под индустриальную застройку (промышленное назначение), которая описана на стр.104, табл. 40 - "Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2." под ред. Л.А.Лейфера.

Расчет корректировки для каждого участка приведен в соответствующей расчетной таблице ниже.

Таблица 47. Корректировка на площадь

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) г. Москва						
Площадь, Га		Объект-аналог				
		менее 1	1 — 2,5	2,5 - 5	5 - 10	более 10
Объект оценки	менее 1	1,00	1,10	1,27	1,43	1,51
	1 — 2,5	0,91	1,00	1,15	1,30	1,36
	2,5 - 5	0,79	0,87	1,00	1,13	1,19
	5 - 10	0,70	0,77	0,88	1,00	1,05
	более 10	0,66	0,73	0,84	0,95	1,00

Источник: стр.104, табл. 40 - "Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2." под ред. Л.А.Лейфера

Объекты-аналоги №1 — скорректированы на 13%, а объекты-аналоги №2 и 3 — на 21%.

Корректировка на категорию/вид разрешенного использования земельных участков

Корректировка на категорию и разрешенное использование оцениваемого участка не вносится, так как объекты сопоставимы по данному критерию сравнения.

Корректировка на наличие/отсутствие улучшений

Оцениваемые земельные участки на данном этапе оценки рассматриваются как свободные от улучшений. Используемые в качестве объектов-аналогов земельные участки, являются свободными от строений (объект-аналог №1) или имеют строения предназначенные под снос (объекты-аналоги №2 и 3), поэтому корректировка введена в соответствии с данными ресурса «Статриелт» в размере 7,5% для объектов-аналогов №2 и 3.

Таблица 48. Корректировка на снос улучшений. Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал(на 01.10.2019г.)

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного	0,84	1,00	0,93

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	использования материалов)			

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2002-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

Корректировка на качество подъездных путей

Большое влияние на стоимость оказывает качество подъездных путей. Объект оценки и все объекты-аналоги имеет подъездные пути в хорошем состоянии (асфальт). Корректировка не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Оцениваемые земельные участки обеспечены всеми коммуникациями. Объекты-аналоги также обеспечены всеми коммуникациями. Таким образом, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие ж/д ветки на земельном участке

Корректировка по данному критерию произведена на основании данных - стр.241, табл. 103 - "Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 1." под ред. Л.А.Лейфера в размере -13,8% для объекта-аналога №2.

Таблица 49. Корректировка на наличие ж/д ветки на земельном участке

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,16	1,15	1,18

Источник: стр.241, табл. 103 - "Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 1." под ред. Л.А.Лейфера

По всем остальным ценообразующим факторам объект оценки и объекты-аналоги идентичны. Итоговая величина стоимости объектов оценки была получена как средневзвешенное значение откорректированных стоимостей объектов-аналогов. Веса присваивались по принципу – чем меньше абсолютная валовая коррекция по второй группе элементов сравнения, тем больше вес.

Итоговое значение корректировок и скорректированных цен предложения объектов аналогов, приведены в расчетных таблицах ниже.

Таблица 50. Расчет стоимости права аренды земельных участков с кадастровыми номерами 77:05:0001010:13,77:05:0001010:3332 и 77:05:0001010:3735, сравнительным подходом

Объект	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес (местоположение)	г Москва, проезд Донской 5-й, вл 21Б	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 47С4	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Ижорская ул., 6А	г. Москва, ул. Соромовская, вл. 23, стр. 2
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Ценовая зона	СК и ТТК	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД
Административный округ	ЮАО	ЮАО	САО	ЮВАО
Кадастровый номер	77:05:00010106:13; 77:05:0001010:3332; 77:05:0001010:3735	77:05:0004015:26	77:09:0002016:8, 77:09:0002016:27	77:04:0002012:1005
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	Для объектов общественно-делового назначения
Площадь земельного участка, кв. м	47 037,00	16 654	9 117	7 519
Передаваемые права	права пользования (аренды)	аренда до 2029	аренда	аренда до 2061
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия (тип) сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата сделки	25.10.2019	25.10.2019	25.10.2019	25.10.2019
Качество подъездных путей	авто/норм - асфальт	авто/норм - асфальт	авто/норм - асфальт	авто/норм - асфальт
Наличие строений на участке	условно свободный	нет	есть (под снос)	есть (под снос)
Наличие коммуникаций	в наличии все	в наличии все	в наличии все	в наличии все
Наличие ж/д ветки	нет	нет	есть	нет
Цена предложения, руб.	?	200 000 000	100 000 000	99 000 000