

ОТЧЕТ № 2017/03-А

об определении рыночной стоимости 279/1000 доли в праве собственности на здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д.35, стр.4

Заказчик	Конкурсный управляющий ОАО «Москэб» Шакиров С. В.
Исполнитель	ИП Арлашин М. Н.
Оценщик	Поляков А. В.
Дата проведения оценки	«29» июня 2017 г.
Дата составления отчета	«14» июля 2017 г.

Содержание

Часть 1 «Общие сведения».....	3
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТ И ВЫВОДЫ	3
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3. НОРМАТИВНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	4
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	5
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
1.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	6
1.7. СВЕДЕНИЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
1.8. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
1.9. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ.....	9
Часть 2 «Описание объекта оценки».....	11
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	11
2.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.5. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОПИСАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
2.6. ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
Часть 3 «Анализ рынка Объекта оценки».....	23
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И Г. МОСКВЕ.....	23
3.2. АНАЛИЗ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ПРОДАЖИ И АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ, МАЙ 2017.....	33
3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	45
3.4. ОБЗОР РЫНКА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА	47
3.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	56
3.6. ЗНАЧЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, НЕДОЗАГРУЗКИ, ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ..	60
3.7. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	62
3.8. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ.....	71
Часть 4 «Анализ наиболее эффективного использования»	72
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	72
Часть 5 «Описание и выбор подходов оценки»	74
5. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ.....	74
Часть 6 «Определение рыночной стоимости объекта оценки»	76
6.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	76
6.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	92
Часть 7 «Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке»	102
Часть 7 «Заявление о соответствии требованиям (декларация) Оценщика».....	110
Рассчитанная величина стоимости Объекта оценки.....	110
Часть 8 «Список использованной литературы»	111
Приложение №1 – предоставленные документы на объект оценки.....	112
Приложение №2 – скриншоты объектов, используемых в расчетах.....	136
Приложение №3 – документы ИП Арлашин М. Н.	147
Приложение №4 – документы Оценщика	149

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТ И ВЫВОДЫ**Основание для проведения оценки**

Техническое задание на оценку к Договору возмездного оказания услуг по оценке №2017/03-А от 14.07.2017 г.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

279/1000 доли в праве собственности на нежилое здание общей площадью 4 973,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 4 (кадастровый номер здания: 77:08:0005003:1072).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При оценке рыночной стоимости объекта оценки использовались сравнительный и доходный подходы.

Результаты, полученные в рамках каждого подхода, приведены в таблице ниже.

Табл. 1. Основные факты и выводы

Подход	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. с учетом НДС
Доходный подход	78 374 000
Сравнительный подход	86 078 000
Затратный	Не применялся

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости 279/1000 доли в праве собственности на нежилое здание общей площадью 4 973,3 кв. м по состоянию на дату оценки составляет:

83 143 000 (Восемьдесят три миллиона сто сорок три тысячи) рублей с учетом НДС

70 460 000 (Семьдесят миллионов четыреста шестьдесят тысяч) рублей без учета НДС

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2. Общая характеристика Объекта оценки и основные сведения

Наименование показателя	Описание
Объект оценки	279/1000 доли в праве собственности на нежилое здание общей площадью 4 973,3 кв. м
Адрес	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 4
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей	Назначение: нежилое; Функциональное использование: производственно-складское; Площадь: 4 973,3 кв. м.; Кадастровый номер: 77:08:0005003:1072
Имущественные права на Объект оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки)	Вид права: общая долевая собственность Вид оцениваемого права: собственность Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы ¹
Субъект имущественных прав	ОАО «Москэб» (ИНН: 7733071277, КПП: 773301001)
Вид стоимости Объекта оценки	Рыночная
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Диапазон стоимости	Суждение оценщика возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, не требуется по условиям задания на оценку
Дата определения стоимости Объекта оценки (дата проведения оценки)	29.06.2017 г.
Дата проведения осмотра Объекта оценки	29.06.2017 г.
Дата составления отчета	14.07.2017 г.
Курс Доллара на дату оценки	59,5415 руб.
Заказчик	Конкурсный управляющий ОАО «Москэб» Шакиров С. В.

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

1.3. НОРМАТИВНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка рыночной стоимости Объектов оценки производилась на основании и в соответствии с действующими нормативными документами в области оценочной деятельности:

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 «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России (ред.388 от 22 июня 2015 г.);

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за №611 (далее - ФСО-7);

¹ Источник информации: Техническое задание на оценку к Договору возмездного оказания услуг по оценке №2017/03-А от 14.07.2017 г.

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

7. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «ДСО»

Стандарты Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой союз оценщиков» (НП СРО «ДСО»)

В соответствии с Федеральным Законом об оценочной деятельности «стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки». При этом стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные саморегулируемой организацией НП СРО «ДСО» расширяют и конкретизируют законодательную базу, чем и обусловлено их применение.

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: НП СРО «ДСО» (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7):

- 1) ОСТ ДСО.1.01 Цели, сфера применения и организация стандартов
- 2) ОСТ ДСО.2.03 Составление отчета об оценке
- 3) ОСТ ДСО.3.01 Оценка стоимости недвижимого имущества

В Стандартах и Правилах НП СРО «ДСО» приведенный перечень обязательных частей отчета является условным, Оценщик группирует информацию в отчете в соответствии с логикой проведенной оценки и изложения результатов анализа и расчетов. Структура отчета об оценке в первую очередь соответствует ФСО №3 и ФСО №7 в части наличия и содержания обязательных разделов; во вторую очередь – структуре, требуемой Стандартами и Правилами НП СРО «ДСО».

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Табл. 3. Реквизиты Заказчика

Наименование показателя	Описание
Полное и сокращённое наименование	Конкурсный управляющий Открытого акционерного общества «Москэб» Шакиров Сергей Вячеславович
Юридический адрес	125362, г. Москва, ул. Свободы, д.35, стр.4
Почтовый адрес	125009, ул. Тверская, д.7, а/я 3
ИНН	7733071277
КПП	773301001
БИК	044525187

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл. 4. Сведения об оценщике

Наименование показателя	Описание
Ф.И.О оценщика	Поляков Алексей Вячеславович
Образование	Диплом о профессиональной переподготовке в Московском Государственном строительном университете, серия ПП №775750, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 29.06.07 г.
Информация о членстве в СРОО	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков «СМАО» дата вступления: «12» декабря 2007 года, № согласно реестру: 1176
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 13 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в ПАО "САК "ЭНЕРГОГАРАНТ" (Полис № 170000-035-000053, срок действия с 01.03.2017 г. по 28.03.2018 г.), страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей.

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

Исполнитель (Оценщик) полностью соответствует требованиям п. 15 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и является независимым в соответствии с п. 16 вышеприведенного закона.

1.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», а также используемым Федеральным стандартам оценки (ФСО).

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. Согласно статье 5 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» (с изм. и доп.) к объектам оценки относятся:

- ✓ отдельные материальные объекты (вещи);
- ✓ совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- ✓ право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- ✓ права требования, обязательства (долги);
- ✓ работы, услуги, информация;
- ✓ иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость), в соответствии с ГК РФ, относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

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

В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

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

Подходы к оценке, в соответствии с ФСО № 1:

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

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

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.

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

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

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

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

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

Корректировка - операция (часто - математическая), учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнительным объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Платежный период - интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Элементы сравнения - характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

1.7. СВЕДЕНИЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемых только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

1.8. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Приводимые в Отчёте анализ, мнения и заключения Оценщика ограничиваются следующими допущениями и ограничительными условиями:

Допущения

1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.

2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.

3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.

4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.

5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.

6. Исполнитель (Оценщики) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.

7. Исполнитель (Оценщики), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика.

9. Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.

10. Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете.

11. Согласно Соглашению о внесении платы за пользование земельным участком по адресу: г. Москва, ул. Свободы, вл. 35, земельный участок под нежилым зданием площадью 4 973,3 кв. м не выделен из общего земельного участка, на котором оно расположено. Оценка объекта произведена исходя из площади земельного участка, на котором расположено нежилое здание площадью 4 973,3 кв. м в пределах внешних габаритов.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.9. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процедура оценки стоимости объекта оценки включала в себя следующие этапы:

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку – на данном этапе было получено задание на оценку, определяющее объект оценки и имущественные права на него, цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения, вид стоимости, дату оценки, срок проведения оценки, допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки – на данном этапе был проведен сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов – для определения стоимости объекта были использованы (или обоснован отказ от использования) три подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный. Выполнение данного этапа включает в себя выбор методов оценки объекта в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Все расчеты проводятся с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки – на данном этапе было проведено обобщение

результатов, полученных в рамках реализации каждого из подходов к оценке, и определена итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

Заключительным этапом процедуры оценки рыночной стоимости объекта оценки является: составление отчета об оценке – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в настоящем отчете.

Часть 2 «Описание объекта оценки»

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

Табл. 5. Документы, предоставленные Заказчиком

№	Наименование, вид документа	Реквизиты документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права в общей долевой собственности	Серия 77АК 217689 от 08.10.2009 г.
2	Кадастровый паспорт	от 14.10.2009 г.
3	Экспликация	от 30.10.2009 г.
4	Поэтажный план	Северо-Западное ТБТИ г. Москвы от 06.11.2009 г.
5	Договор аренды с ООО «Перспектива»	№010816-КЭБ от 01.08.2016
6	Соглашению о внесении платы за пользование земельным участком, заключенным с ОАО «Тушинский машиностроительный завод»	от 03.12.2015 г.

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

2.2. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Табл. 6. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Наименование показателя	Характеристика	Документ, устанавливающий характеристики объекта
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность, доля в праве 279/1000	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 77АК 217689 от 08.10.2009 г.
Субъект права	ОАО «Москэб» (ИНН: 7733071277, КПП: 773301001)	
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 77АК 217689 от 08.10.2009 г., техническое задание на оценку к Договору возмездного оказания услуг по оценке №2017/03-А от 14.07.2017 г.
Вид оцениваемых прав на объект оценки	Общая долевая собственность	Техническое задание на оценку к Договору возмездного оказания услуг по оценке №2017/03-А от 14.07.2017 г.
Назначение объекта оценки	Производственно-складское с офисными помещениями	Поэтажный план, экспликация от 30.10.2009 г., данные визуального осмотра
Текущее использование объекта оценки	Производственно-складское с офисными помещениями	Данные визуального осмотра

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

2.3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

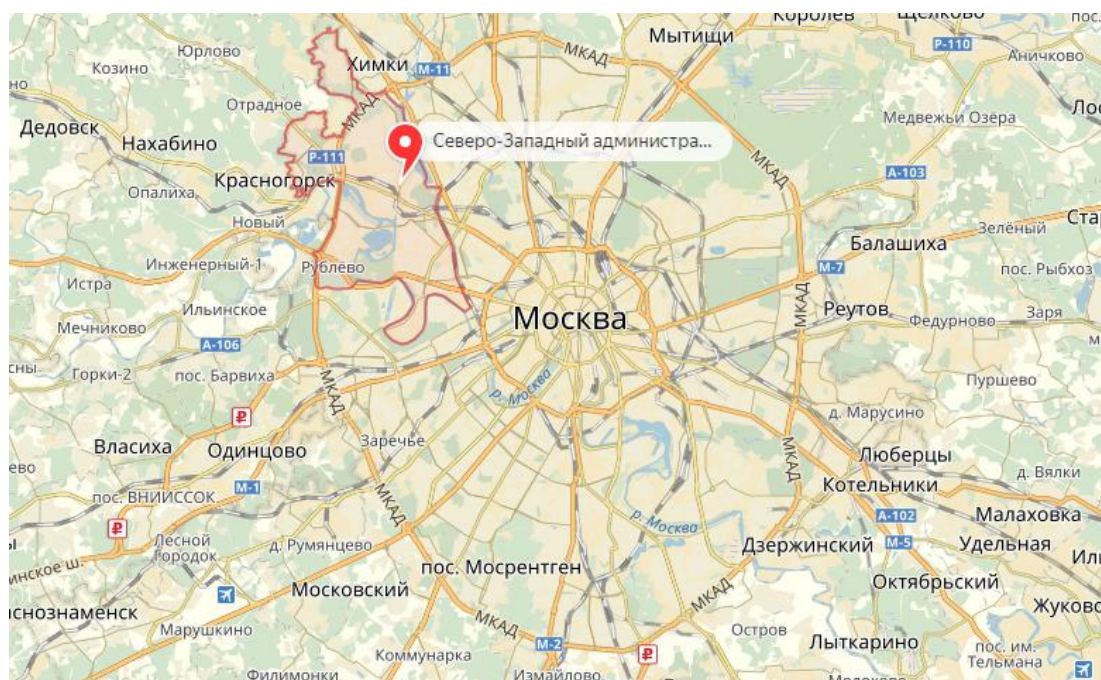
Целью данного раздела Отчета является анализ экономических, физических и прочих характеристик объекта оценки, определяющих или оказывающих влияние на концепцию объекта, его привлекательность для конечных потребителей.

Табл. 7. Характеристика местоположения Объекта Оценки

Наименование параметра	Характеристика
Адрес расположения	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 4
Наименование округа	Северо-Западный административный округ
Наименование района	Тушино Южное
Типичное использование окружающей застройки	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая, административная застройка
Транспортная доступность	По ул. Свободы, примыкающей к территории ТМЗ, осуществляется проезд к МКАД и Волоколамскому шоссе
Экономическое местоположение	Объект недвижимого имущества расположен в зоне сложившегося района
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район со средним спросом на производственно-складскую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория огорожена, охраняется, есть подъезд к объекту оценки, асфальт
Вид доступного транспорта	Метро Сходненская, Тушинская
Плотность застройки	Высокая плотность застройки
Интенсивность движения транспорта	Высокая
Уровень шума	Средний уровень, находится в допустимых пределах

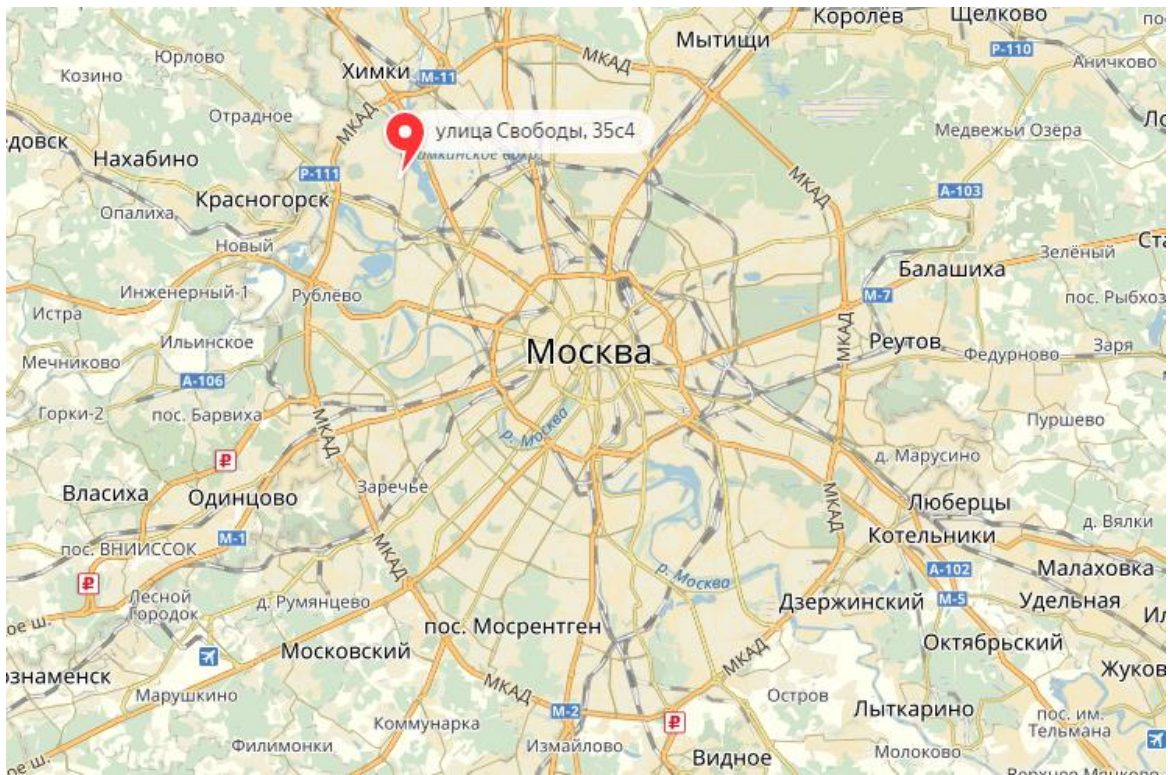
Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н. по данным Заказчика, анализ местоположения, проведенный Оценщиком

Рис. 1. Схема размещения Северо-Западного административного округа на карте г. Москвы



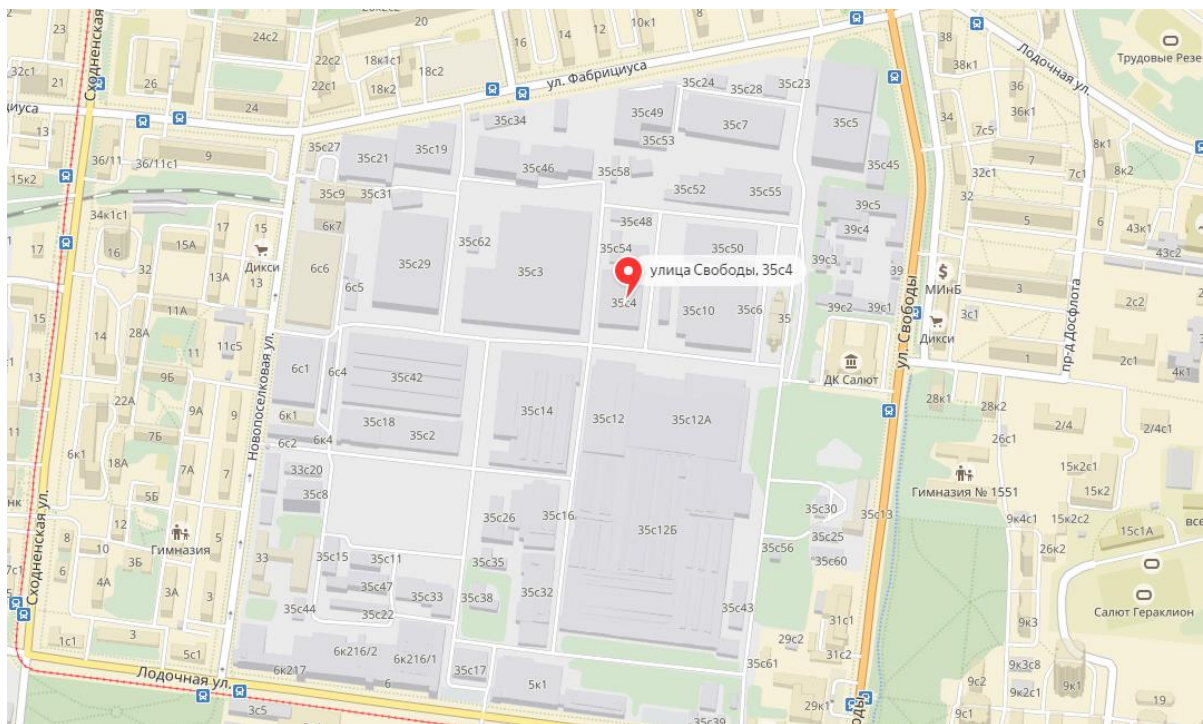
Источник информации: <https://yandex.ru/maps/>

Рис. 2. Схема размещения на карте г. Москвы



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

Рис. 3. Локальное размещение на карте г. Москвы



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

2.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки - 279/1000 доли в праве собственности на нежилое здание общей площадью 4 973,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 4, (кадастровый номер здания: 77:08:0005003:1072). Объект оценки находится в собственности ОАО «Москэб», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права Серия 77АК 217689 от 08.10.2009 г.

Оценщик не располагает сведениями о разделе имущества и выделе доли в натуре, в связи с этим дальнейшие расчеты ведутся для всего здания целиком с последующим выделением оцениваемой доли в праве собственности на нежилое здание.

Описание объекта оценки составлено на основании информации, предоставленной Заказчиком. Осмотр объекта недвижимого имущества – нежилого здания общей площадью 4 973,3 кв. м был произведен. Объект оценки представляет собой долю в нежилом здании производственно-складского назначения. Раздел имущества и выдел доли в натуре не осуществлялся.

Описание физических свойств нежилого здания площадью 4 973,3 кв. м приведено в таблице ниже.

Табл. 8. Описание характеристик нежилого здания

Наименование параметра	Характеристика
Адрес	г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 4
Характеристика местоположения	Объект недвижимого имущества расположен в зоне сложившегося района
Ближайшая транспортная магистраль	МКАД, Волоколамское шоссе, улица Свободы
Окружающая застройка	Объекты производственно-складского назначения, коммерческая, административная застройка
Характеристика земельного участка	Ровный, заасфальтированный
Общая характеристика здания	Здание находится в удовлетворительном состоянии
Функциональное назначение здания	Производственно-складское с офисными помещениями
Текущее использование	Используется по назначению
Кадастровый номер	77:08:0005003:1072
Кадастровая стоимость, руб.	178 198 958,83
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	35 831,13
Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)	1985 г.
Этажность здания	3 этажа
Подземная часть	Подвал
Общая площадь здания, кв. м	4 973,3
Наружные стены	Кирпичные
Выводы по состоянию несущих элементов здания	Находится в удовлетворительном состоянии, ремонт не требуется
Выводы по состоянию внутренних помещений здания	Помещения находятся в удовлетворительном (стандартном) состоянии, ремонт не требуется
Выводы по состоянию инженерного оборудования и коммуникаций	Находится в хорошем состоянии
Инженерные сети и коммуникации	Отопление, водоснабжение, электроосвещение, канализация, вентиляция

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н. по данным Заказчика, анализ местоположения, проведенный Оценщиком

Нежилое здание общей площадью 4 973,3 кв. м имеет производственно-складские и офисные помещения, для дальнейших расчетов необходимо распределить площади по их назначению. Распределение представлено в таблице ниже.

Табл. 9. Распределение площади здания по функциональному назначению

Этаж	Площадь этажа	Административно-офисная площадь	Номер на поэтажном плане	Производственно-складская площадь	Номер на поэтажном плане
Подвал	583,1	583,1	пом. I - ком. 1-39	-	-
1	2 785,4	615,7	пом. I - 1, 2, 6, 7, 9-32, 38, 41-44, пом. II - ком. 1, пом. III - ком. 1	2169,7	пом. I - ком. 3, 4, 5, 8, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40
Антресоль 1-го этажа	257,5	257,5	пом. I - ком. 1-18	-	-
2	719,5	254,5	пом. I - ком. 1, 3, 6, 7, 13-15, 17-28	465	пом. I - ком. 2, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 16
3	573,7	74,8	пом. I - ком. 2-10	498,9	пом. I - ком. 1
Тех. этаж	54,1	26,4	пом. I - ком. 3, 4	27,7	пом. I - ком. 1, 2
Итого:		1 812,0		3 161,3	

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н. по данным Заказчика

Таким образом, площадь административно-офисных помещений составляет 1 812,0 кв. м, площадь производственно-складских помещений составляет 3 161,3 кв. м.

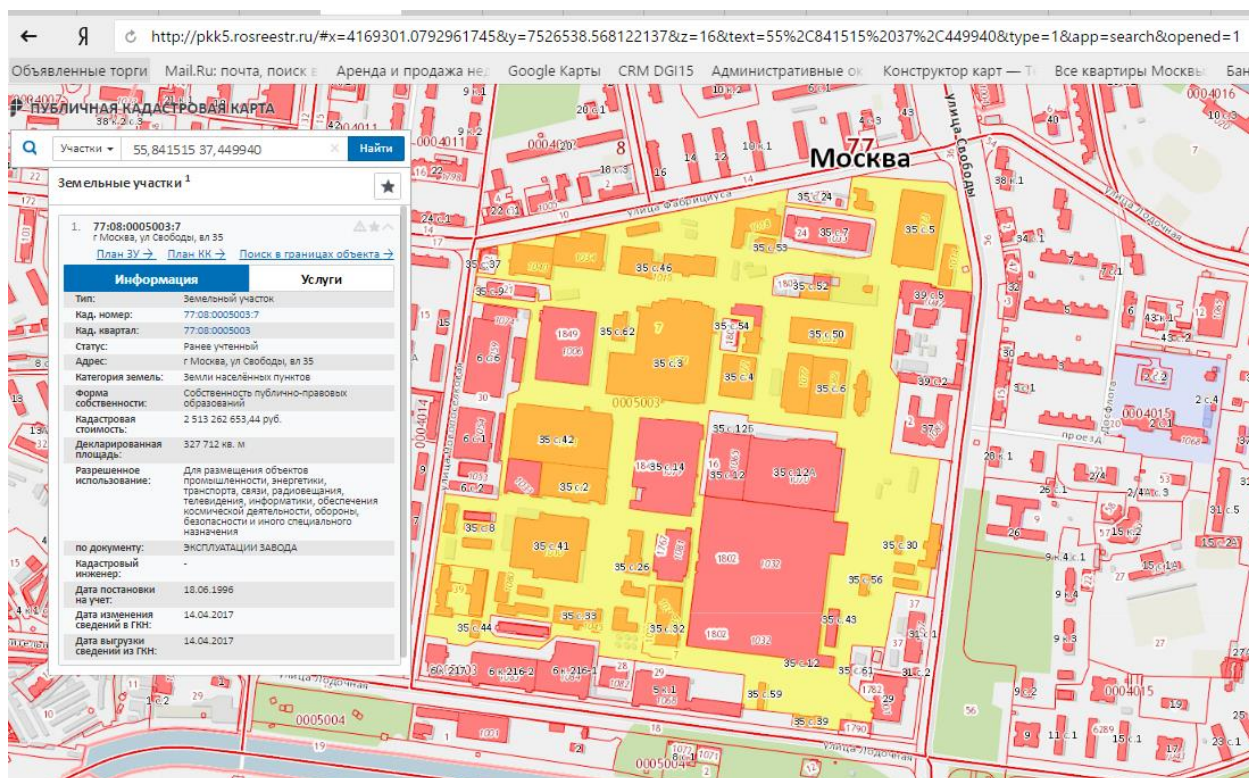
Собственником части земельного участка, расположенного по адресу г. Москва, ул. Свободы, вл. 35, кадастровый номер: 77:08:0005003:7, на котором находится нежилое здание, является Департамент городского имущества г. Москвы. Участок находится в аренде у ОАО «Тушинский Машиностроительный Завод» (ОАО «ТМЗ») по договору долгосрочной аренды земельного участка №М-08-007044 от 22.10.1996 г. на 49 лет.

Согласно соглашению о внесении платы за пользование земельным участком от 03.12.2015 г., заключенным с ОАО «ТМЗ» земельный участок частью 6 292 кв. м (на котором размещено здание) относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения.

Исходя из природы данного соглашения о компенсации платы за пользование земельным участком следует, что между ОАО «Москэб» и ОАО «ТМЗ» сложились фактически отношения по субаренде земельного участка.

Согласно данным публичной кадастровой карты, общая площадь земельного участка с кадастровым номером 77:08:0005003:7 составляет 372 338 кв. м. Данные публичной кадастровой карты приведены на рисунке и таблице ниже.

Рис. 4. Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте



Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru>

Табл. 10. Описание характеристик земельного участка

Наименование	Характеристика	Источник информации
Наименование объекта	Земельный участок	Соглашение о внесении платы за пользование земельным участком от 03.12.2015 г., данные публичной кадастровой карты (http://pkk5.rosreestr.ru)
Местоположение	г. Москва, ул. Свободы, д. 35	
Собственник объекта	Департамент городского имущества г. Москвы	
Арендатор	ОАО «ТМЗ»	
Вид права	Право долгосрочной аренды	
Срок действия договора аренды	Аренда на 49 лет (с 1996 г.)	
Кадастровый (или условный) номер	77:08:0005003:7	
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования земельного участка	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения.	
Площадь земельного участка	327 712 кв. м	
Кадастровая стоимость	2 513 262 653,44 руб.	

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

Согласно пункту 1.8 «Допущения, использованные оценщиком при проведении оценки» расчет стоимости нежилого здания производится исходя из площади земельного участка, на котором расположено здание в пределах внешних габаритов.

Расчет площади части земельного участка, приходящегося на нежилое здание, можно произвести по формуле:

$$S_{\text{зу}} = S * 1/0,93,$$

где:

$S_{\text{зу}}$ – площадь части земельного участка;

S – площадь первого этажа объекта недвижимости (здания);

0,93 – коэффициент толщины стен (для производственно-складских зданий)².

Расчетная площадь земельного участка под нежилым зданием ориентировочно составит:

$$2\,995 \text{ кв. м} = 2\,785,4 * 1/0,93$$

Полученная расчетная величина площади земельного участка, приходящаяся на нежилое здание площадью 4 973,3 кв. м, является ориентировочной (условной) и может отличаться от величины площади земельного участка, которая будет выделена на нежилое здание по факту, существенное отличие площади земельного участка, выделенного по факту, от указанной в рамках настоящего отчета ориентировочной расчетной величины потребует проведение новой оценки.

Анализ обременений объекта оценки

Ограничения (обременения) права не зарегистрированы.³

2.5. ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОПИСАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки - 279/1000 доли в праве собственности на нежилое здание общей площадью 4 973,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 4, (кадастровый номер здания: 77:08:0005003:1072). Объект оценки находится в собственности ОАО «Москэб», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права Серия 77АК 217689 от 08.10.2009 г.

Объект расположен на границе Северо-Западного и Северного округов, на расстоянии 4-5 км от МКАД. Объект равноудален от станций метро «Сходненская» и «Тушинская». По ул. Свободы, примыкающей к территории Тушинского машиностроительного завода ТМЗ, осуществляется проезд к МКАД и Волоколамскому шоссе. Таким образом, в целом, местоположение объекта в СЗАО, в пределах МКАД, характеризуется выгодным местоположением с точки зрения размещения объектов производственно-складского и административного назначения.

По результатам описания Объекта оценки, можно сделать вывод о позиционировании Объекта оценки в сегменте производственно-складских объектов.

² Источник информации: http://www.avg.ru/prensa/pdf/statja_bojko.pdf

³ Источник информации: Техническое задание на оценку к Договору возмездного оказания услуг по оценке №2017/03-А от 14.07.2017 г.

2.6. ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Осмотр проводился 29.06.2017 г. Фотографии приведены в качестве иллюстрационных материалов для более полного представления об Объекте оценки.

Фотография 1. Фасад нежилого здания



Фотография 2. Фасад нежилого здания



Фотография 3. Фасад нежилого здания



Фотография 4. Фасад нежилого здания



Фотография 5. Фасад нежилого здания



Фотография 6. Входная группа



Фотография 7. Входная группа



Фотография 8. Внутренние помещения здания



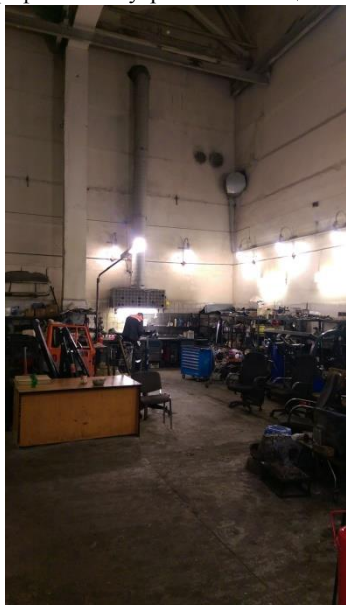
Фотография 9. Внутренние помещения здания



Фотография 10. Внутренние помещения здания



Фотография 11. Внутренние помещения здания



Фотография 12. Внутренние помещения здания



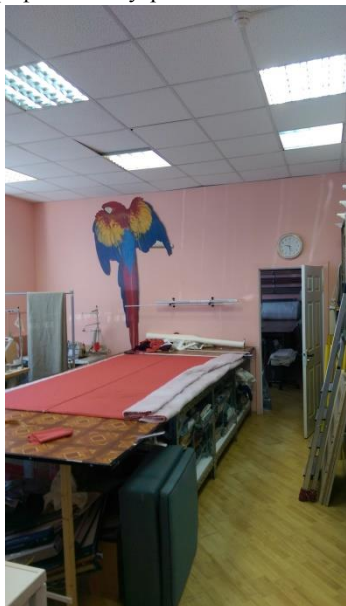
Фотография 13. Внутренние помещения здания



Фотография 14. Внутренние помещения здания



Фотография 15. Внутренние помещения здания



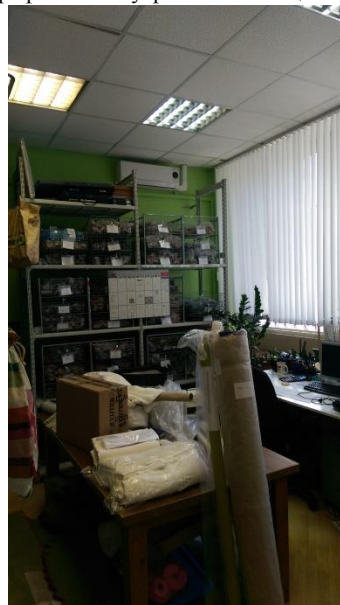
Фотография 16. Внутренние помещения здания



Фотография 17. Внутренние помещения здания



Фотография 18. Внутренние помещения здания



Фотография 19. Внутренние помещения здания



Фотография 20. Внутренние помещения здания



Фотография 21. Внутренние помещения здания



Фотография 22. Внутренние помещения здания



Фотография 23. Внутренние помещения здания



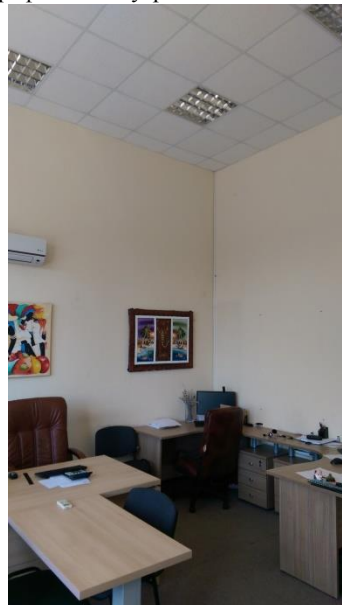
Фотография 24. Внутренние помещения здания



Фотография 25. Внутренние помещения здания



Фотография 26. Внутренние помещения здания



Фотография 27. Внутренние помещения здания

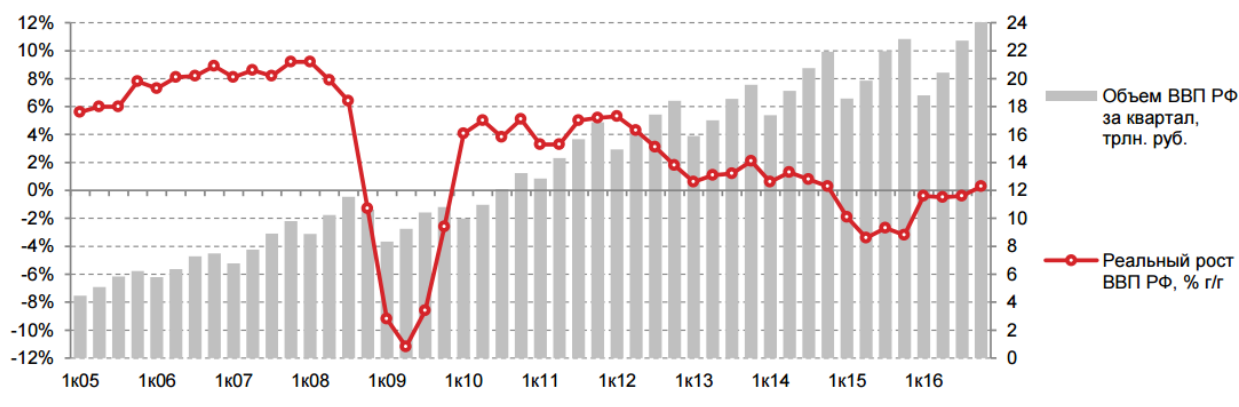


Фотография 28. Внутренние помещения здания



3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И Г. МОСКВЕ

Рис. 5. Динамика ВВП РФ



Источник: Росстат. <http://www.gks.ru>

По оценке Росстата, экономика РФ в 4к16 продемонстрировала рост: ВВП увеличился на 0,3% г/г. Оценка динамики ВВП в начале 2016 г. также была улучшена с -1,2% г/г до -0,4% в 1к16. ВЭБ оценил рост ВВП в январе 2017 года в 0,8% г/г, а Банк России повысил прогноз ВВП РФ в 2017 г. с 0,5-1,0% до 1,0-1,5%. Однако на фоне оптимистичных данных по экономике в целом, динамика компонентов ВВП, рассчитанная Росстатом, говорит о наличии неопределенности: по итогам 4к16 вклад запасов в экономический рост стал отрицательным, а накопление основных средств продемонстрировало резкий рост. Снижение запасов в отсутствие значимых изменений в объеме спроса может говорить об ухудшении экономических ожиданий участников рынка. При этом, если в дальнейшем оценка запасов в конце 2016 г. будет пересмотрена в сторону повышения – это приведет к улучшению оценки динамики ВВП.

Согласно информационной бюллетени Минэкономразвития⁴ с начала 2017 года индикаторы производственной активности демонстрируют устойчивый рост, при этом многие из них показали в апреле дальнейшее ускорение темпов роста по сравнению с 1кв2017 и мартом. Рост выпуска в добыче полезных ископаемых поддерживался холодными погодными условиями на большей части территории России. В то же время сдерживающие влияние на динамику сектора оказало выполнение Россией договоренностей о сокращении добычи нефти. Тенденции в обрабатывающей промышленности остаются достаточно разнородными, но в целом вырисовывается позитивная картина.

Продолжается устойчивый рост выпуска в тех секторах обрабатывающей промышленности, которые смогли воспользоваться полученными конкурентными преимуществами в 2015-2016 годах. Это пищевая промышленность, химический комплекс и деревообработка. Вместе с тем, с начала года наблюдается рост и в производстве машин и оборудования (за счет сельскохозяйственной техники), признаки роста также появились и в динамике стройматериалов. Индикаторы спроса свидетельствуют о входе российской экономики в восстановительную фазу экономического цикла. В терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность розничный товарооборот находится в положительной области с начала года, в результате чего годовой темп роста в апреле вышел из отрицательной

⁴Источник: Картина экономики от 01.06.2017 г.
http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bb0d9a2a-a1ab-42cd-b7da-a6e995f08df1/econ_picture_31.05.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=bb0d9a2a-a1ab-42cd-b7da-a6e995f08df1

области. Инвестиции в основной капитал выросли на 2,3% г/г в 1кв2017, предварительные оценки, основанные на динамике импорта и производства инвестиционных товаров, свидетельствуют о дальнейшем восстановлении инвестиционной активности. По оценке Минэкономразвития в апреле рост ВВП ускорился до 1,4% г/г после с 0,5% г/г в 1кв2017 и 0,7% г/г в марте.

Рис. 6. Производственная активность в РФ

Производственная активность

	апр.17	мар.17	фев.17	январь.17	2016	2015	2014
Грузооборот транспорта							
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,4	4,1	3,9	8,2	1,8	0,2	-0,1
Погрузки грузов на ж/д транспорте							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,7	0,9	6,7	0,6	-1,0	-0,8
Промышленное производство							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	0,8	-2,7	2,3	1,3	-0,8	2,4
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	1,0	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
с устранением сезонности, % м/м (Росстат)	0,8	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	0,7	0,2	-0,2	2,3			
Добыча полезных ископаемых							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	0,2	0,0	3,3	2,7	0,7	1,7
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	1,3	-0,4	1,6	1,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,9	1,2	1,7	3,3			
Обрабатывающие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	1,0	-5,1	2,0	0,5	-1,3	3,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	0,2	2,3	-2,7	1,2	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-0,4	-0,8	-1,8	2,0			
Обеспечение эл/энергией, газом и паром							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	0,4	2,7	0,8	1,7	-1,0	1,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	2,2	-1,1	0,3	-2,4	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	2,4	1,3	1,7	0,8			
Водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	3,4	-19,3	1,6	-0,8	-4,8	-2,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-0,1	0,6	-12,2	-1,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-3,3	-5,1	-9,3	1,6			

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

В апреле динамика производственных индикаторов свидетельствовала о продолжении восстановления экономической активности. Так, грузооборот транспорта возрос на 9,4% г/г в апреле после 4,0% в марте, темп роста среднесуточного объема погрузки грузов на железнодорожном транспорте составил 3,8% после 3,7% в предыдущем месяце. Низкие температурные уровни на значительной части территории России и последовавшее продление отопительного сезона обусловили существенный рост (на 5,5% г/г) в обеспечении электроэнергией, газом и паром (прирост электроэнергии составил 3,2% г/г). В то же время рост потребления электроэнергии, очищенный от календарного и температурного фактора, также был устойчивым и составил в апреле 2,2 %, сохранившись на среднем уровне 1кв2017. Холодная погода стала основным фактором ускорения роста в добыче газа (10,1% г/г), а также в добыче угля (8,6% г/г), что и обусловило ускорение роста добычи полезных ископаемых в целом.

Рис. 7. Потребление электроэнергии



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

Рис. 8. Погрузки грузов на ж/д транспорт

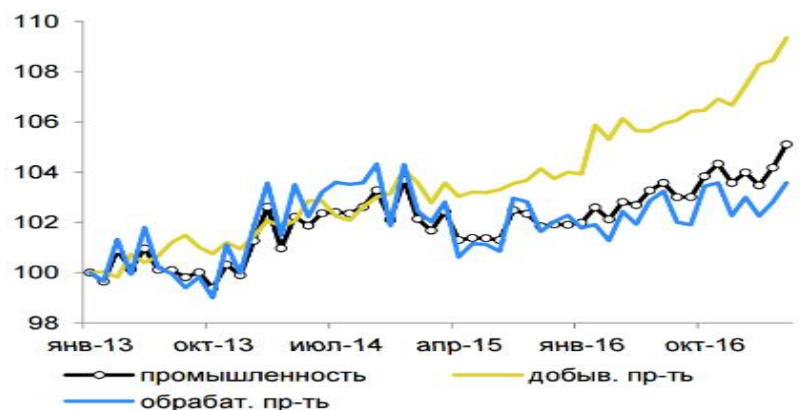


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

В обрабатывающей промышленности, по итогам апреля показавшей рост на 0,6% г/г, с исключением сезонного и календарного факторов +0,2% м/м, можно выделить следующие тенденции: основной положительный вклад внесли производство кокса и нефтепродуктов, химический комплекс и пищевая промышленность, при этом темпы роста сдерживались резким спадом в машиностроении и отрицательной динамикой в металлургии. Если рассматривать период с начала года, то можно констатировать продолжение прошлогодних тенденций с точки зрения отраслей, оказывающих стабильную поддержку выпуску в промышленности (см. врезку «О реальном курсе и конкурентоспособности»).

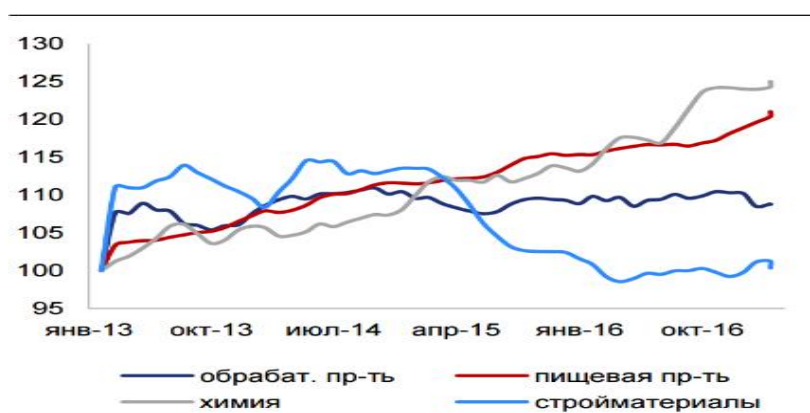
Устойчивый рост демонстрирует пищевая промышленность (+0,9% г/г за период с начала года), устойчиво высокими темпами растет выпуск в химическом комплексе (+6,8% г/г за период с начала года). Также вклад в рост вносят деревообрабатывающий комплекс и легкая промышленность. О более равномерном характере экономического роста в текущем году позволяет говорить, хотя и неустойчивый, но все же рост производства стройматериалов (что может являться предвестником восстановления активности в строительной отрасли). Кроме того, с начала года наблюдается устойчивый рост в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки, прежде всего за счет производства сельскохозяйственной техники, что свидетельствует о сохранении устойчивого инвестиционного спроса со стороны сельскохозяйственного сектора.

Рис. 9. Динамика промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

Рис. 10. Драйверы роста в обрабатывающей промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

В апреле 2017 года, по оценкам Минэкономразвития России, рост ВВП ускорился по сравнению с 0,5% г/г в 1 кв. 2017 и составил 1,4 % г/г, а индекс ВВП, очищенный от сезонности, оценивается на уровне 0,2% м/м SA. При этом в истекшем месяце сохранились тенденции, сформировавшиеся в I квартале текущего года. Вклады в прирост ВВП распределились следующим образом: транспорт (0,5 п.п.), добыча полезных ископаемых (0,3 п.п.), энергетика (0,2 п.п.), торговля и обрабатывающие производства (по 0,1 п. пункту).

Рис. 11. Изменение ВВП РФ по отраслям

	апр.17	мар.17	фев.17	январ.17	2016	2015	2014
Обрабатывающие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	1,0	-5,1	2,0	0,5	-1,3	3,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	0,2	2,3	-2,7	1,2	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-0,4	-0,8	-1,8	2,0	-	-	-
Пищевая промышленность							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	3,8	-2,8	1,5	2,3	1,7	1,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-1,8	3,1	-0,2	1,2	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	0,9	0,9	-0,8	1,5	-	-	-
Легкая промышленность							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	9,4	4,6	5,2	5,5	-9,4	-1,8
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-1,6	3,3	0,9	1,1	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	6,0	6,7	4,9	5,2	-	-	-
Деревообрабатывающий комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	3,8	4,1	5,1	2,1	-2,7	-1,3
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-0,9	0,4	0,9	1,4	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	3,6	4,3	4,6	5,1	-	-	-
Кокс и нефтепродукты							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	0,6	-2,2	-3,9	-1,7	0,9	6,1
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	1,4	0,9	0,9	-3,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-0,6	-1,8	-3,1	-3,9	-	-	-
Химический комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	6,9	4,6	11,5	6,5	4,1	3,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	0,4	1,6	-0,7	0,5	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	6,8	7,5	7,7	11,5	-	-	-
Неметаллическая минеральная продукция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	0,9	7,2	0,5	-6,0	-6,2	1,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-1,0	-4,8	3,2	2,2	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,8	2,9	4,1	0,5	-	-	-
Металлургический комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	-7,5	-14,4	-4,0	-0,6	3,8	6,6
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	3,6	2,5	-4,1	-4,5	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-6,8	-8,9	-9,6	-4,0	-	-	-
Машиностроительный комплекс							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,0	10,4	-19,4	6,1	2,2	0,1	6,3
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-5,4	7,2	-5,9	3,4	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-4,8	-0,9	-8,8	6,1	-	-	-
Прочие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,3	18,4	-13,1	-1,9	-11,2	-6,6	-3,1
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-2,1	2,3	-1,4	0,7	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,1	2,4	-8,0	-1,9	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

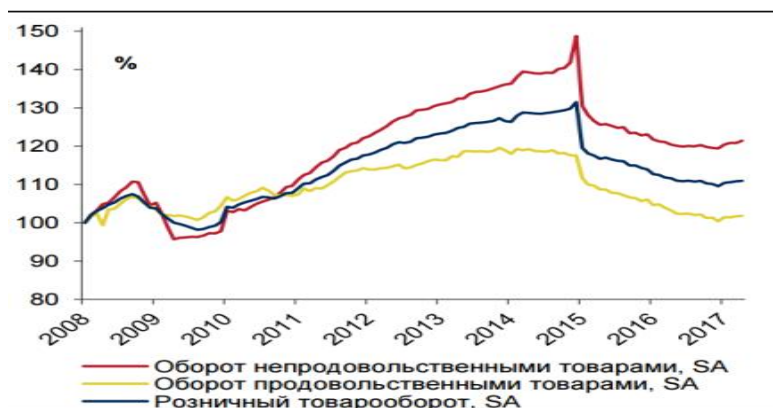
Рис. 12. Потребительский спрос

	Апр'17	Мар'17	Фев'17	Янв'17	2016	2015	2014
Реальная заработная плата							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	3,2	1,0	3,1	0,7	-9,0	1,2
Номинальная заработная плата							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,7	7,6	5,6	8,3	7,8	5,1	9,1
в % к предыдущему месяцу/SA	2,0/0,2	6,9/0,6	1,6/0,7	-25,6/0,2	-	-	-
Реальные располагаемые доходы							
в % к соотв. периоду предыдущего года (1 с искл. единовременной выплаты)	-7,6	-2,3	-3,8	8,0 (0,51)	-5,9	-3,2	-0,7
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости (1 с искл. единовременной выплаты)	-7,0	-1,0	-1,8	11,2 (3,21)	-4,9	-1,2	0,2
Оборот розничной торговли							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,4	-2,8	-2,3	-4,6	-10,0	2,7
в % к предыдущему месяцу/SA	-1,3/0,1	7,9/0,2	-1,7/0,2	-24,9/0,8	-	-	-
Платные услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	0,1	-2,2	2,7	-0,3	-2,0	1,3
в % к предыдущему месяцу/SA	-1,8/0,2	4,9/0,1	-0,8/-1,0	-10,1/0,7	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

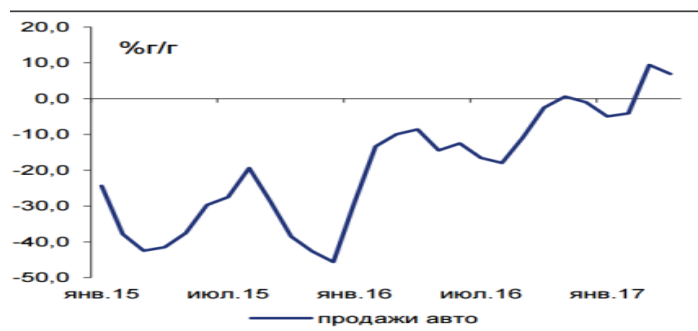
Позитивные тенденции в сфере потребительского спроса приобретают устойчивый характер. Оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора остается в области положительных значений с начала текущего года. В апреле 2017 г. рост оценивается на уровне 0,1 % м/м SA (в сегменте непродовольственных товаров с исключением сезонного фактора +0,5 % м/м SA, продовольственных +0,1 % м/м SA). В результате в апреле впервые с января 2015 г. не было зафиксировано снижения оборота розничной торговли в годовом выражении.

Рис. 13. Восстановление потребительского спроса



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

Рис. 14. Продажи легковых авто



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

Восстановление потребительского спроса происходит на фоне продолжения устойчивого роста заработных плат в реальном выражении. В марте рост реальной заработной платы по уточненным данным составил 3,2 % г/г (+1,7 п.п. к первоначальной оценке Росстата), в апреле, по предварительным данным, 2,5 % г/г. За 4 месяца увеличение составило 2,4 % г/г (номинальный прирост заработной платы за этот же период +7,0 % г/г). При этом безработица, несмотря на минимальное увеличение в апреле по сравнению с мартом (на 0,1 п.п. до 5,2% SA) в текущем году находится на уровне 2014 года, характеризовавшегося минимальным ее уровнем за все время статистического наблюдения.

Рис. 15. Занятость населения

	Апр'17	Мар'17	Фев'17	Янв'17	2016	2015	2014
Численность рабочей силы							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,7	-0,3	-0,6	0,2	0,1	1,5	-0,1
млн. чел. (SA)	76,2	76,3	76,1	76,6			
Численность занятых							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	0,3	-0,4	0,4	0,1	1,1	0,2
млн. чел. (SA)	72,3	72,5	72,2	72,6			
Общая численность безработных							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-10,4	-10	-4,6	-3,2	-0,5	9,6	-6
млн. чел. (SA)	3,9	3,9	3,9	4,1			
Уровень занятости							
в % к населению в возрасте 15-72/SA	65,1/65,6	65,1/65,7	64,7/65,5	65,0/65,7	65,7/-	65,3/-	65,3/-
Уровень безработицы							
в % к рабочей силе /SA	5,3/5,2	5,4/5,1	5,6/5,2	5,6/5,3	5,5/-	5,6/-	5,2/-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

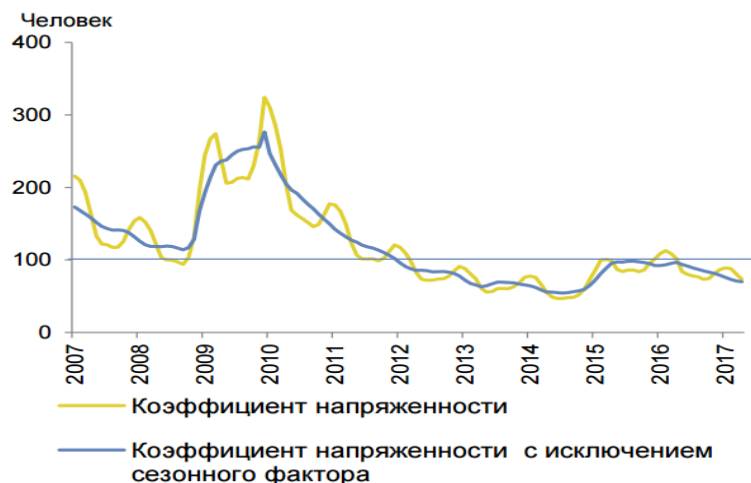
Другим подтверждением нарастания дефицита на рынке труда является динамика показателей официальных служб занятости. Одиннадцатый месяц подряд отмечается разнонаправленная динамика численности официально зарегистрированных безработных (демонстрирует устойчивое снижение) и потребности в работниках (устойчивый рост) в годовом выражении. Коэффициент напряженности с исключением сезонного фактора продолжает придерживаться тренда на снижение. В апреле он достиг 70,0 человек на 100 вакансий, при этом сокращение относительно точки начала снижения (апреля 2016 г.) – 27,7 %, что свидетельствует о существенном превышении спроса на труд над предложением.

Рис. 16. Безработица на уровне исторических максимумов



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

Рис. 17. Спрос на дешевый труд



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

Несмотря устойчиво положительную динамику заработной платы, доходы населения снова ускорили падение. В апреле сокращение реальных располагаемых доходов составило 7,6 % г/г против снижения на 2,3 % г/г месяцем ранее. За 4 месяца доходы населения снизились на 2,2 % г/г. Такая динамика реальных располагаемых доходов, не связанная с динамикой заработных плат и не позволяющая объяснить устойчивое восстановление потребительского спроса, скорее является отражением особенностей методологии их расчета, нежели реальных тенденций в этой области. По оценке Минэкономразвития, с исключением доходов от продажи валюты и продажи недвижимости на вторичном рынке реальные располагаемые доходы за 4 месяца снизились в меньшей степени, чем по данным Росстата, – на 0,6 % г/г.

Рис. 18. Инвестиционный спрос

	апр.17	I кв. 2016	IV кв.	III кв.	II кв.	I кв. 2015		
Инвестиции в основной капитал								
в % к соотв. периоду предыдущего года		2,3	-0,9	-1,3	0,5	-1,5	-1,2	-10,1
с устранением сезонности, % м/м		1,2		0,1	0,1	-0,2	0,8	
Строительство								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	-4,3	-4,3	-1,9	-3,6	-8,3	-4,6	-4,8
с устранением сезонности, % м/м	0,9	-1,4		-0,7	0,0	-2,2	-0,6	
Производство инвестиционных товаров²								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,9	-1,9	0,5	-0,8	-1,5	-6,3	-6,6
с устранением сезонности, % м/м	-4,4	0,2		0,5	1,1	-0,8	-0,2	
Импорт инвестиционных товаров³								
в % к соотв. периоду предыдущего года		4,2	5,7	6,6	1,1	4,6	11,5	-30,1
с устранением сезонности, % м/м		3,3		4,4	0,7	-5,8	8,4	
Грузоперевозки инвестиционных товаров⁴								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,9	-3,2	5,3	-11,5	3,8	16,2	14,9	-8,1
с устранением сезонности, % м/м	-1,3	1,4		-3,3	-3,4	-0,5	1,3	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

В условиях снижения неопределенности и общей стабилизации макроэкономической ситуации по итогам 1 кв. 2017 инвестиции в основной капитал выросли на 2,3% г/г. (1,2% кв/кв SA). Основой восстановления инвестиционной активности послужил рост импорта товаров инвестиционного назначения (4,2% г/г) на фоне укрепления рубля. Кроме того, по итогам 1 кв. 2017, наблюдается рост и в отечественном производстве инвестиционных товаров (0,9% г/г).

При этом препятствовал восстановлению инвестиционной активности продолжающийся спад в строительстве (-4,3% г/г).

Рис. 19. Инвестиционный спрос

	апр.17	I кв.	2016	IV кв.	III кв.	II кв.	I кв.	2015
Импорт инвестиционных товаров								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	5,7	6,6	1,1	4,6	11,5	-30,1	
с устранением сезонности, % м/м	3,3		4,4	0,7	-5,8	8,4		
Вычислительные машины и их блоки	10,2	-0,5	-7,3	-2,7	-4,9	22,4	-29,9	
Плиты, листы, пленка из полимерных материалов	6,5	6,0	13,4	2,5	5,2	1,7	-15,0	
Арматура для трубопроводов, котлов, резервуаров	-10,6	12,8	10,9	9,4	4,1	30,2	-23,2	
Автомобили для перевозки грузов	49,2	-10,0	-16,3	14,0	19,5	-39,1	-63,4	
Электродвигательные установки	6,6	17,2	8,9	-17,2	-22,9	-13,0	-39,4	
Оборудование и инструменты, применяемые в медицине, хирургии	0,7	-14,5	-20,9	-26,4	-0,4	-1,9	6,7	
Лифты, эскалаторы, конвейеры	-80,7	в 22 р.	в 12 р.	в 27 р.	в 28 р.	в 9 р.	-36,5	
Машины и мех. приспособления, имеющие индивидуальные функции	10,1	8,0	3,0	10,3	21,2	-1,6	-10,5	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

После всплеска производства инвестиционных товаров в марте (7,1% г/г, с устранением сезонности 6,7% м/м), апрельский рост производства составил лишь 0,3% г/г (с устранением сезонности сокращение на 4,4% м/м). Основной положительный вклад в апреле продолжает вносить динамика производства железнодорожного подвижного состава (27,8% г/г). Производство чугуновых и стальных труб второй месяц подряд имеет номинальную положительную динамику (0,2% г/г) после двенадцати месяцев непрерывного спада.

При этом основной отрицательный вклад внесло сокращение производства продукции для строительного сектора: строительных металлических конструкций (-12,7% г/г), изделий из бетона, гипса и цемента (-6,5% г/г) и цемента, извести и гипса (-4,1% г/г). По итогам четырех месяцев в производстве инвестиционных товаров сохраняется положительная динамика (0,8% г/г).

Рис. 20. Производство инвестиционных товаров

	апр.17	I кв.	2016	IV кв.	III кв.	II кв.	I кв.	2015
Производство инвестиционных товаров								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,9	-1,9	0,5	-0,8	-1,5	-6,3	-6,6
с устранением сезонности, % м/м	-4,4	0,2	-	0,5	1,1	-0,8	-0,2	-
Чугунные и стальные трубы	0,2	-35,4	-13,1	-9,1	-19,0	-17,7	-6,2	-13,1
Изделия из бетона, гипса и цемента	-6,5	9,2	-10,5	-1,9	-6,9	-12,9	-20,7	-10,5
Оборудование общего назначения	-23,8	14,6	-6,3	2,0	-16,9	2,9	-11,8	-6,3
Железнодорожный подвижной состав	27,8	34,0	21,0	11,0	38,0	25,8	14,5	21,0
Строительные металлические конструкции и изделия	-12,7	4,0	-3,7	-2,5	-0,8	4,3	-17,1	-3,7
Цемент, известь и гипс	-4,1	-3,7	-11,0	-12,5	-8,2	-8,4	-17,3	-11,0

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития

В строительстве в апреле, напротив, спад практически остановился: объем работ по виду деятельности «Строительство» сократился всего на 0,4% г/г, с устранением сезонности прирост составил 0,9% м/м. О продолжении роста физических объемов импорта инвестиционных товаров в апреле свидетельствует продолжение роста импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья (с искл. судов и летательных аппаратов +26,8% г/г в апреле). Таким

образом, можно сделать вывод, что позитивная динамика инвестиционного спроса сохранилась и в апреле.

Денежно-кредитная политика, инфляция

Совет директоров Банка России 16 июня 2017 года принял решение снизить ключевую ставку до 9,00% годовых. Совет директоров отмечает сохранение инфляции вблизи целевого уровня, продолжающееся уменьшение инфляционных ожиданий, а также восстановление экономической активности. Краткосрочные инфляционные риски снизились, в то же время на среднесрочном горизонте они сохраняются. Для поддержания инфляции вблизи целевого значения 4% Банк России продолжит проведение умеренно жесткой денежно-кредитной политики.

Банк России видит пространство для снижения ключевой ставки во втором полугодии 2017 года. В дальнейшем, принимая решение, Банк России будет исходить из оценки инфляционных рисков, динамики инфляции и экономики относительно прогноза.

Совет директоров Банка России, принимая решение по ключевой ставке, исходил из следующего.

Динамика инфляции. Годовая инфляция в мае составила 4,1%, сохраняясь вблизи целевого уровня. Низкая инфляция постепенно приобретает устойчивость. Темпы роста цен становятся все более однородными по регионам и основным группам товаров и услуг. Продолжилось замедление роста цен на непродовольственные товары и услуги. Продовольственная инфляция остается на относительно низком уровне, хотя в настоящее время в связи с исчерпанием запасов прошлого урожая наблюдается повышение годовых темпов роста цен на плодоовощную продукцию. На этом фоне произошло ожидаемое краткосрочное повышение годовой инфляции, которая, по оценке на 13 июня, составила 4,2%.

В условиях заметного замедления инфляции инфляционные ожидания населения и бизнеса существенно снизились. Однако эта тенденция может временно приостановиться на фоне сезонного повышения цен на отдельные виды плодоовощной продукции, к динамике которых наиболее чувствительны инфляционные ожидания. Для закрепления инфляции вблизи 4% необходимо дальнейшее снижение инфляционных ожиданий.

С учетом текущих восстановительных тенденций Банк России повысил прогноз темпов роста ВВП до 1,3–1,8% в 2017 году. Вместе с тем экономический рост приближается к потенциальному уровню. Одним из ограничений является ситуация на рынке труда, где уже наблюдаются признаки дефицита кадров в отдельных сегментах. В дальнейшем темп роста ВВП выше 1,5–2% в год будет достижим при условии проведения структурных преобразований.

Инфляционные риски. Краткосрочные инфляционные риски, связанные с динамикой цен на нефть, снизились в связи с продлением соглашения об ограничении добычи нефти странами-экспортерами. Вместе с тем традиционно в это время года проявляются краткосрочные риски, связанные с ожидаемым урожаем, его влиянием на цены продовольственных товаров и инфляционные ожидания.

Среднесрочные риски сохраняются на повышенном уровне. Во-первых, они связаны с дальнейшей динамикой цен на нефть, которые в условиях достигнутых договоренностей начали формироваться на более низком уровне, чем ожидалось. Законодательное закрепление и реализация бюджетного правила будут содействовать снижению этих рисков. Во-вторых, усиление структурного дефицита трудовых ресурсов может привести к значимому отставанию темпов роста производительности труда от роста заработной платы. В-третьих, источником инфляционного давления может стать изменение модели поведения домашних хозяйств,

связанное с существенным уменьшением склонности к сбережению. В-четвертых, сохраняется чувствительность инфляционных ожиданий к изменению цен на отдельные группы товаров и услуг и курсовой динамике. В-пятых, возможное проведение налогового маневра может привести к временному ускорению инфляции.

S&P и Moody's улучшили прогноз по кредитному рейтингу России - до «позитивного» (S&P) и «стабильного» (Moody's), агентства оставили рейтинг на прежнем уровне с возможностью повышения при условии адаптации российской экономики к низким ценам на нефть и сохранения небольшого размера чистого государственного долга; прогноз по крупнейшим российским эмитентам также улучшен.

Рис. 21. Инфляционная картина

	Май'17	Апр'17	Мар'17	Фев'17	2016	2015	2014
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1	4,1	4,3	4,6	5,4	12,9	11,4
в % к предыдущему месяцу / SA	0,4/0,4	0,3/0,4	0,1/0,1	0,2/0,1	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,6	3,5	3,7	4,6	14,0	15,4
в % к предыдущему месяцу / SA	0,6/0,5	0,6/0,6	0,1/-0,1	0,2/-0,2	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	4,7	5,1	5,7	6,5	13,7	8,1
в % к предыдущему месяцу / SA	0,2/0,3	0,2/0,3	0,2/0,2	0,2/0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,1	4,2	4,3	4,9	10,2	10,5
в % к предыдущему месяцу / SA	0,4/0,3	0,2/0,3	0/0,3	0,3/0,3	-	-	-
Базовая (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	4,1	4,5	5,0	6,0	13,7	11,2
в % к предыдущему месяцу / SA	0,1/0,1	0,2/0,2	0,2/0,1	0,2/0,2	-	-	-
Инфляция за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	3,8	4,1	4,6	5,8	12,9	8,7
в % к предыдущему месяцу / SA	0,1/0,3	0,1/0,2	0,2/0,2	0,1/0,1	-	-	-

Источник: Росстат

3.2. АНАЛИЗ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ПРОДАЖИ И АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ, МАЙ 2017

Рынок купли-продажи⁵

В мае на продажу предлагалось 1240 объектов общей площадью 1544 тыс. кв. м и общей стоимостью 273 млрд. руб., что ниже показателя апреля на 5% по количеству и на 7% по общей площади.

Рис. 22. Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	1 240	273 975	1 544	1,25	177 460
К апрелю 2017	▼ -5%	▼ -11%	▼ -7%	▼ -2%	▼ -5%
К маю 2016	▲ +21%	▼ -13%	▲ +2%	▼ -15%	▼ -15%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-may-2017>

⁵ Источник информации: <http://trg.ru/analytic/review/sale-may-2017>

Рис. 23. Средневзвешенная цена, \$/кв. м



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-may-2017>

Средневзвешенная цена за месяц в рублях уменьшилась на 5% и составила 177 460 руб./кв. м. Курс доллара в мае практически не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте цены снизились также на 5%, составив 3 118 \$/кв. м.

Снижение как рублевых так и долларовых цен происходит в условиях стагнации рынка.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 46%. Далее идут производственно-складские помещения (26%), помещения свободного назначения (18%) и торговые помещения (10%).

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в мае 2017 г. по количеству вырос на 5%, а по общей площади - на 1%. Всего на рынке экспонировалось 276 объектов общей площадью 153 тыс. кв. м. и общей стоимостью 38,8 млрд. руб.

Рис. 24. Торговые помещения

Торговые помещения внутри Садового Кольца					
Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	23	6 191	6	0,25	1 093 270
К апрелю 2017	▲ +21%	▲ +18%	▲ +20%	▼ -4%	▲ +5%
К маю 2016	▼ -15%	▲ +9%	▼ -14%	▼ -7%	▲ +39%

Торговые помещения вне Садового Кольца					
Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	252	31 035	143	0,57	216 495
К апрелю 2017	▲ +4%	▼ -2%	▼ -3%	▼ -5%	▲ +1%
К маю 2016	▲ +38%	▲ +2%	▲ +31%	▼ -3%	▼ -23%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-may-2017>

Рис. 25. Средневзвешенная цена продажи торговых помещений, \$/кв. м



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-may-2017>

Внутри Садового Кольца экспонировалось 24 объекта общей площадью 9 тыс. кв. м. За месяц объем предложения по количеству вырос на 26%, а по общей площади - на 88%. Цена за месяц выросла на 5% и составила 1 093 270 руб./кв. м. Рост цен произошел, в частности, за счет выхода дорогого торгового объекта на Хоромном пер. (140 кв. м, 2 200 000 руб./кв. м).

За пределами центра объем предложения по количеству вырос на 4%, а по общей площади уменьшился на 2%, составив 252 объекта общей площадью 143 тыс. кв. м. Цена на объекты за пределами центра за месяц выросла на 1% и составила 216 495 руб./кв. м, при этом по давно экспонируемым объектам цена практически не изменилась.

Более высокий рост цен по объектам в центре продолжает свидетельствовать о том, что инвестиционная привлекательность торговых объектов в пределах Садового Кольца оказывается выше, чем за его пределами.

Street-retail

В мае 2017 года экспонировалось 92 объекта общей площадью 25 тыс. кв. м и общей стоимостью 9 млрд. руб. По сравнению с апрелем их количество выросло на 12%, а общая площадь – снизилась на 1%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству уменьшился на 18%, а по общей площади – на 24% и составил 9 объектов общей площадью 3 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца снизилась на 7% и составила 1023175 руб./кв. м. при этом цены на объекты, которые экспонируются уже давно, снизились на 2%. Снижение цены было связано, в частности, с выходом в мае двух дешевых объектов – на ул. Б. Дмитровка (131 кв. м, 785877 руб./кв. м) и на Чистопрудном б-ре (278 кв. м, 539000 руб./кв. м).

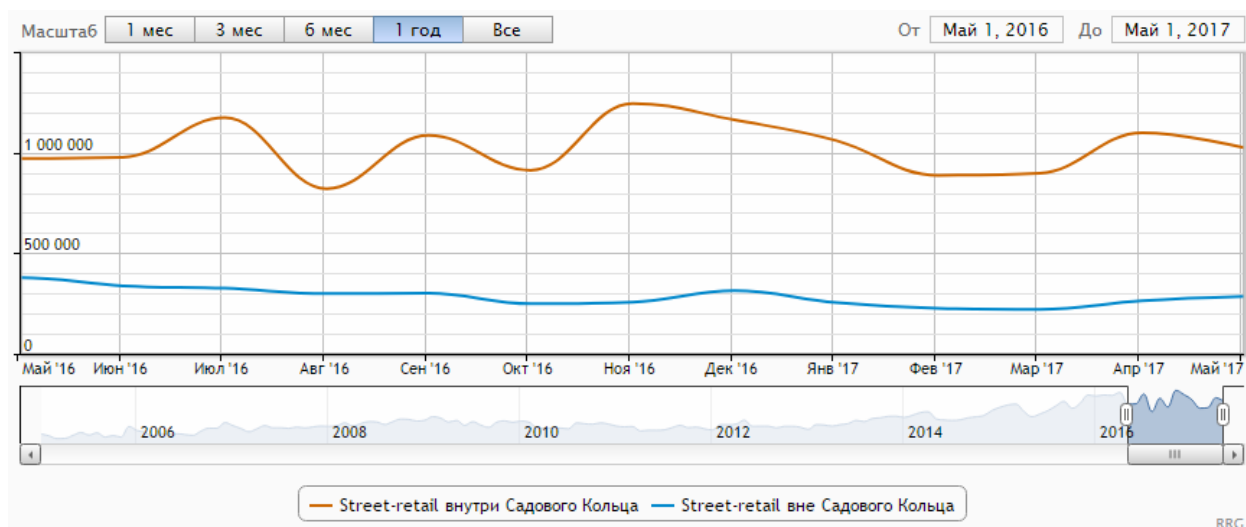
Рис. 26. Помещения формата Street-retail

Street-retail внутри Садового Кольца					
Street-retail внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	9	2 960	2,89	0,32	1 023 175
К апрелю 2017	▲ +13%	▲ +6%	▲ +13,33%	0%	▼ -7%
К маю 2016	▼ -25%	▼ -12%	▼ -16,71%	▲ +10%	▲ +5%

Street-retail вне Садового Кольца					
Street-retail вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	83	6 190	21,74	0,26	284 706
К апрелю 2017	▲ +63%	▲ +47%	▲ +36,39%	▼ -16%	▲ +8%
К маю 2016	▲ +93%	▲ +43%	▲ +90,2%	▼ -4%	▼ -25%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-may-2017>

Рис. 27. Средневзвешенная цена продажи помещений формата Street-retail, \$/кв. м



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-may-2017>

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 83 объекта общей площадью 22 тыс. кв. м, увеличившись по сравнению с апрелем на 63% по количеству и на 36% - по общей площади. Средневзвешенная цена по таким помещениям выросла на 8% и составила 284706 руб./кв. м, при этом цены на объекты, которые экспонируются уже давно, выросли на 2%. На рост цен повлиял как уход дешевых объектов на Каширском ш. (1021 кв. м, 132223 руб./кв. м) и на Огородном пер. (1522 кв. м, 149400 руб./кв. м), так и выход дорогого объекта на Кутузовском пр-те (130 кв. м, 1743250 руб./кв. м).

Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в мае 2017 г. сократился на 10% по количеству и на 30% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 699 объектов общей площадью 763 тыс. кв. м и общей стоимостью 168 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, снизилось на 16%, их общая площадь выросла на 3%. Объем предложения составил 118 объектов площадью 126 тыс. кв. м.

Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 21% и составила 458 094 руб./кв. м, при этом цены по старым объектам снизились на 4%.

Снижение цен было обусловлено как окончанием экспонирования объектов на Б. Бронной ул. (5731 кв. м, 174 490 руб./кв. м), ул. Б. Дмитровка (7384 кв. м, 305 580 руб./кв. м) и Чистопрудном б-ре (8 216 кв. м, 275 400 руб./кв. м).

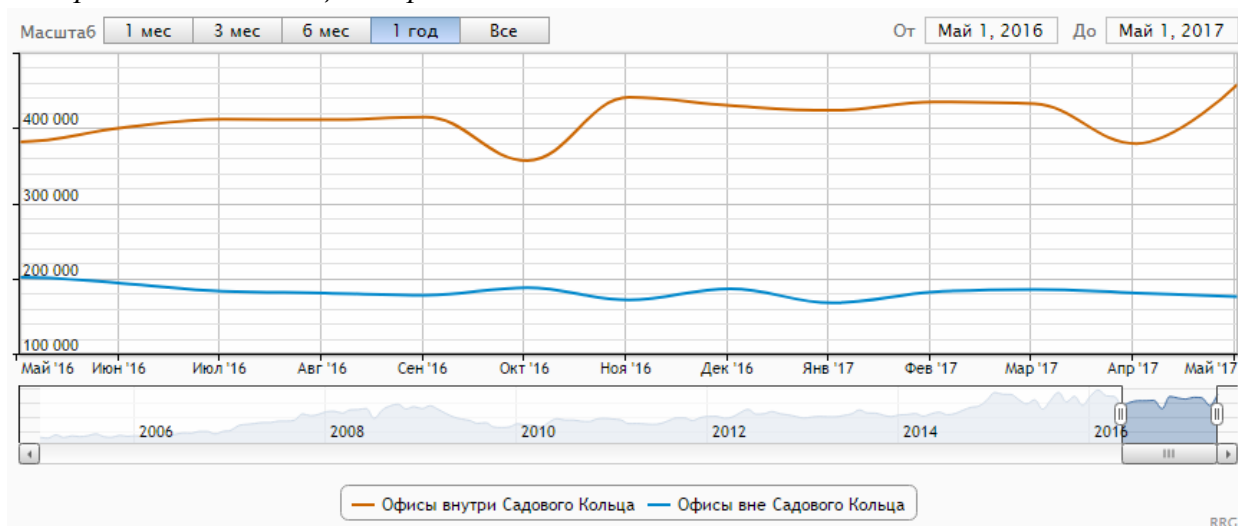
Рис. 28. Офисные помещения

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	118	57 681	126	1,07	458 094
К апрелю 2017	▼ -16%	▲ +24%	▲ +2%	▲ +23%	▲ +21%
К маю 2016	▲ +16%	▲ +44%	▲ +20%	▲ +4%	▲ +20%

Офисные помещения вне Садового Кольца					
Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	582	112 490	641	1,1	175 433
К апрелю 2017	▼ -9%	▼ -35%	▼ -34%	▼ -28%	▼ -3%
К маю 2016	▲ +24%	▼ -8%	▲ +5%	▼ -15%	▼ -13%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-may-2017>

Рис. 29. Средневзвешенная цена офисов, \$/кв. м



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-may-2017>

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц уменьшился на 9% по количеству и на 34% по общей площади и составил 582 объекта общей площадью 641 тыс. кв. м.

Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в мае снизилась на 3% и составила 175 433 руб./кв. м. Снижение цен во многом было связано с уходом крупного и дорогого объекта на Красногвардейской ул. (54 000 кв. м, 480 000 руб./кв. м).

Несмотря на существенный рост цен по объектам в центре, в виду того, что он был обусловлен исключительно структурной динамикой, о каких-либо тенденциях по нему судить нельзя.

Помещения свободного назначения

Помещения свободного назначения на первых этажах достаточно популярный формат для многих видов бизнеса. Это объясняется, во-первых, возможностью беспрепятственного и быстрого доступа в помещение с улицы, что особенно важно для компаний, ориентирующихся на большой поток клиентов. Во-вторых, если жилой комплекс расположен на первой линии домов и имеет хорошую видимость с улицы, то высокая проходимость будет обеспечивать

дополнительный поток клиентов, а также легкость в нахождении фирмы. Такие помещения пользуются особым спросом. Многие инвесторы предпочитают покупать их и потом сдавать их в аренду, так как в последнее время "арендный бизнес" становится более популярным.

Свободное назначение предполагает использование помещений под широкий спектр бизнес-деятельности.

Помещения на первичном рынке в основном предлагаются без отделки (shell&core), таким образом, собственник, приобретя площадь, сможет выполнить отделку наиболее подходящую под выбранный формат бизнеса. При этом застройщик минимизирует риски при продаже помещений и сохраняет многофункциональность площадей. Стоимость отделки варьируется в диапазоне от 5 000 до 20 000 руб./кв. м и идет в порядке возрастания для следующих форматов использования помещений: офис, магазин (аптека, банк), салон красоты (медицинский центр, стоматология), ресторан (кафе).

Рис. 30. Основные форматы бизнеса для помещений свободного назначения и необходимые им площади

Формат бизнеса	Интересующая площадь, кв.м.
Супермаркет (формат «у дома»)	250 – 500
Фитнес центр	600 – 1500
Ресторан	200 – 1000
Кафе	150 – 300
Аптека	60 – 100
Банк	100 – 200
Салон красоты	100 – 200
Стоматология (медицинский центр)	150 – 300
Магазины сопутствующих товаров	30 – 120
Офис	20 – 200

Источник информации: данные компании «НДВ Недвижимость», размещенные на сайте <http://www.domkom.ru/article6424.html>

В целом, по данным аналитического департамента компании "НДВ-Недвижимость", основной спрос (59%) покупателей помещений свободного назначения сосредоточен на небольших площадях — от 50 до 150 кв. м

Причем наиболее востребованными являются помещения с отдельным входом площадью 50 — 100 кв. м. Кроме того, достаточно высоким спросом (26%) пользуются помещения площадью 150 — 300 кв. м. Помещения площадью более 500 кв. м интересуют лишь 2% покупателей.

Рис. 31. Распределение спроса на ПСН в жилых комплексах Москвы и ближайшего Подмосковья по площадям



Источник информации: данные компании «НДВ Недвижимость»

В основном покупателей интересуют помещения с отдельным входом, расположенных вблизи крупных транспортных магистралей, имеющие хорошие визуальные показатели, т.е. расположенные на первой линии домов. Важна также близость к метро и остановкам общественного транспорта.

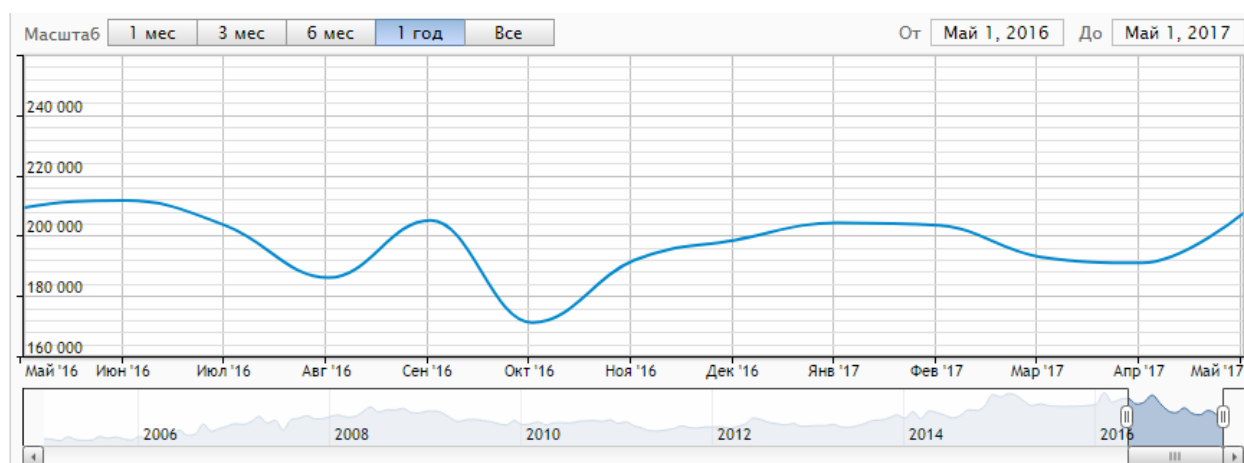
Объем предложения объектов свободного назначения в мае 2017 г. по количеству вырос на 2%, а по общей площади - на 11%, составив 177 объектов общей площадью 219 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения выросла на 9% и составила 207636 руб./кв. м. Рост цены произошел из-за ухода с рынка сразу ряда дешевых объектов таких как на Сиреневом б-ре (2314 кв. м, 77200 руб/кв. м), Волгоградском пр-те (2330 кв. м, 64378 руб/кв. м), Зубаревом пер. (2390 кв. м, 79623 руб/кв. м), Дубнинской ул. (3115 кв. м, 64205руб/кв. м), Тихой ул. (3402 кв. м, 63486 руб/кв. м).

Рис. 32. Помещения свободного назначения

ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	177	45 522	219	1,24	207 636
К апрелю 2017	▲ +2%	▲ +21%	▲ +11%	▲ +9%	▲ +9%
К маю 2016	0%	▼ -56%	▼ -55%	▼ -55%	▼ -1%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-may-2017>

Рис. 33. Средневзвешенная цена продажи ПСН, \$/кв. м



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-may-2017>

Производственно-складские помещения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в мае 2017 г. снизилось на 10%, а общая площадь, наоборот, на 82% выросла, что объяснялось

выходом в мае очень крупного объекта на ул. Докукино (82000 кв. м). Объем предложения составил 88 объектов общей площадью 408 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений снизилась на 16% и составила 51 546 руб./кв. м. Снижение цен произошло как в связи с уходом двух крупных дорогих объектов на Варшавском ш. (7020 кв. м, 106800 руб./кв. м/год) и Нагорном пр-те (10000 кв. м, 73330 руб./кв. м), так и в связи с выходом нескольких крупных дешевых объектов на Нагорном пр-те (10791 кв. м, 36141 руб./кв. м), Подъемной ул. (11500 кв. м, 38000 руб./кв. м) и б-й Радиальной ул. (46902 кв. м, 36246 руб./кв. м).

Рис. 34. Производственно-складские помещения

ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	88	21 056	408	4,64	51 546
К апрелю 2017	▼ -10%	▲ +54%	▲ +81%	▲ +103%	▼ -16%
К маю 2016	▲ +33%	▲ +44%	▲ +117%	▲ +63%	▼ -34%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-may-2017>

Рынок аренды⁶

В мае 2017 г. в аренду предлагалось 3 294 объекта коммерческой недвижимости общей площадью 1 741 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству вырос на 9%, а по общей площади - на 10%.

Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 3% и составила 18 105 руб./кв. м/год. Курс доллара в мае практически не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте ставка также снизилась на 3% и составила 318\$/кв. м/год. За год, с мая 2016 года рублевые ставки не изменились, а долларовые снизились на 14%.

Некоторое снижение арендных ставок как в рублях, так и в долларах может свидетельствовать о продолжающейся стагнации на рынке. Учитывая предстоящее сезонное снижение деловой активности, заметных изменений к лучшему не следует ожидать, по крайней мере, до осени.

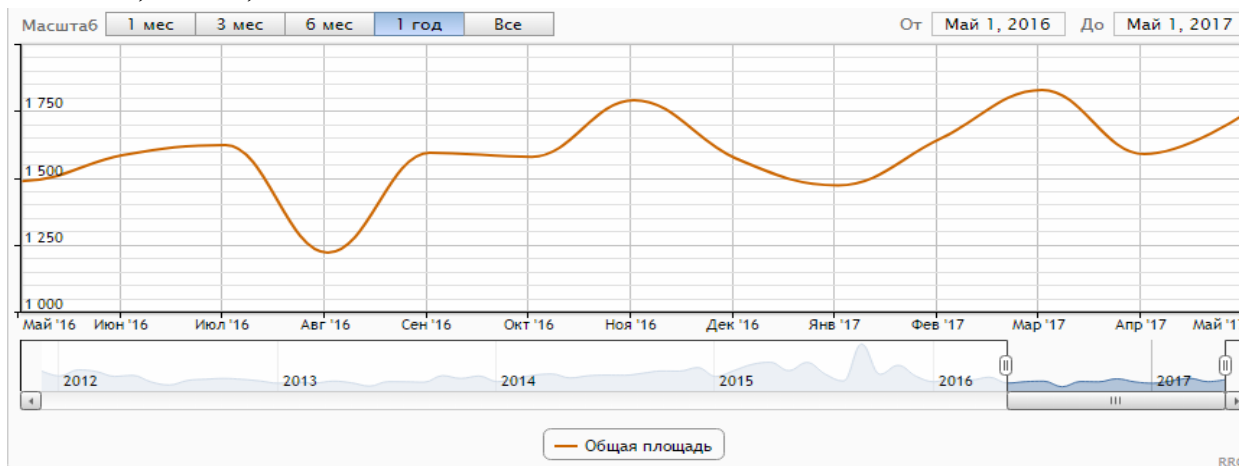
Рис. 35. Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	3 294	24 838	1 741	0,53	18 105
К апрелю 2017	▲ +9%	▲ +5%	▲ +10%	0%	▼ -3%
К маю 2016	▲ +19%	▲ +17%	▲ +17%	▼ -2%	-0%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-may-2017>

⁶ Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-may-2017>

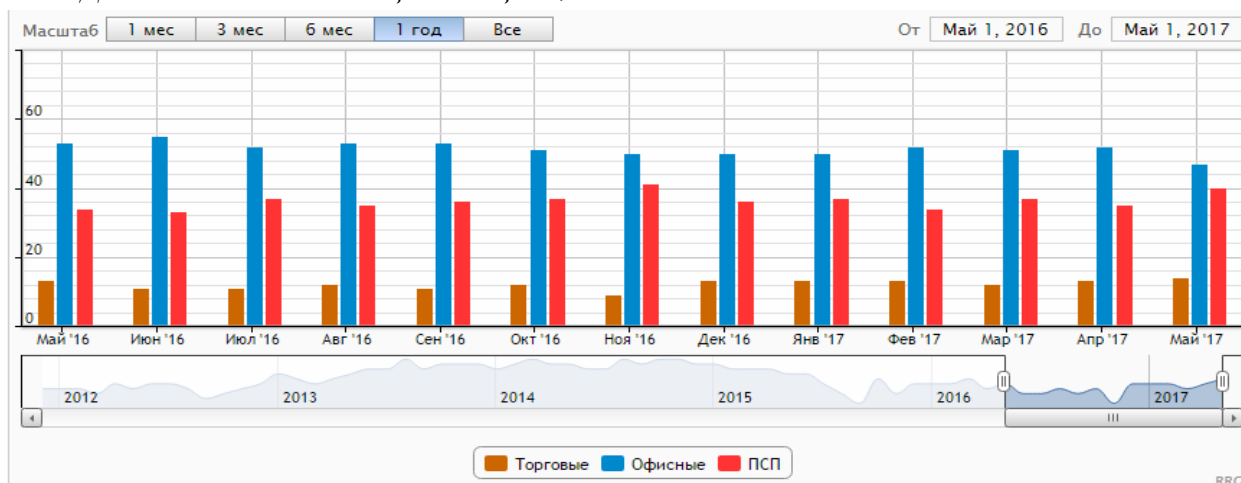
Рис. 36. Общая площадь, тыс. кв. м



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-may-2017>

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 47%. Далее идут производственно-складские (40%) и торговые помещения (13%).

Рис. 37. Доли сегментов по общей площади, %



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-may-2017>

Торговая недвижимость

В мае 2017 г. на рынке экспонировалось 736 объектов общей площадью 236 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов выросло на 7%, а общая площадь – на 11%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 52 объекта общей площадью 13 тыс. кв. м, что ниже показателя апреля на 10% по количеству и на 13% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 11% и составила 64 845 руб./кв. м/год, при этом ставки по объектам, которые экспонируются уже давно, практически не изменились. Рост арендной ставки произошел за счет начала экспонирования в мае ряда таких дорогих объектов как на Сытинском пер. (81 кв. м, 103 700 руб./кв. м/год), Никольской ул. (65 кв. м, 108 900 руб./кв. м/год), ул. Кузнецкий мост (110 кв. м, 110 100 руб./кв. м/год).

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в мае 2017 г. выросло на 8%, а их общая площадь – на 13%. Объем предложения составил 684 объекта

общей площадью 223 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц снизилась на 1% и составила 28 433 руб./кв. м/год.

Рост ставок по помещениям в центре как за месяц, так и за последние 12 месяцев свидетельствует о росте спроса на такие торговые помещения, что в том числе подтверждается снижением объема предложения в мае.

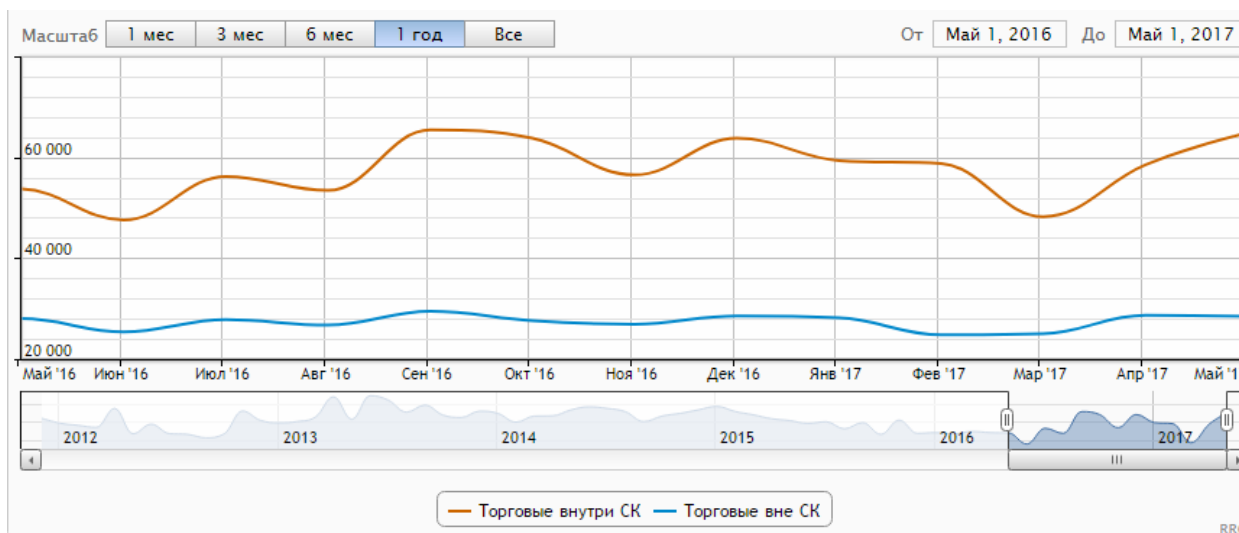
Рис. 11. Торговые помещения

Торговые помещения внутри Садового Кольца					
Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	52	706	12,513	0,241	64 845
К апрелю 2017	▼ -10%	▼ -6%	▼ -13%	▼ -3%	▲ +11%
К маю 2016	▼ -12%	▲ +4%	▼ -14%	▼ -2%	▲ +21%

Торговые помещения вне Садового Кольца					
Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	684	5 126	223,024	0,326	28 433
К апрелю 2017	▲ +8%	▲ +10%	▲ +13%	▲ +4%	▼ -1%
К маю 2016	▲ +20%	▲ +27%	▲ +23%	▲ +3%	▲ +2%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-may-2017>

Рис. 38. Средняя ставка торговой недвижимости, \$/кв. м/год



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-may-2017>

Офисная недвижимость

В мае 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству вырос на 5%, по общей площади снизился на 1% и составил 1 908 объектов общей площадью 814 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 1%, а их общая площадь – снизилась на 2%. Средняя арендная ставка не изменилась и составила 25 011 руб./кв. м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству вырос на 6%, а по общей площади – снизился на 1%. Средняя ставка снизилась на 1% и составила 15 709 руб./кв. м/год.

В отличие от торговых помещений, изменение ставок по помещениям офисным было незначительно как за месяц, так и за последние 12 месяцев.

Рис. 12. Офисные помещения

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	285	2 582	104,395	0,366	25 011
К апрелю 2017	▲ +1%	▼ -2%	▼ -2%	▼ -3%	0%
К маю 2016	▲ +27%	▲ +2%	▼ -3%	▼ -23%	▲ +4%

Офисные помещения вне Садового Кольца					
Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	1 623	12 226	709,782	0,437	15 709
К апрелю 2017	▲ +6%	0%	▼ -1%	▼ -7%	▼ -1%
К маю 2016	▲ +14%	▲ +14%	▲ +4%	▼ -9%	0%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-may-2017>

Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в мае 2017 г. составил 650 объектов общей площадью 692 тыс. кв. м. По сравнению с апрелем он увеличился на 26% по количеству и на 25% по общей площади.

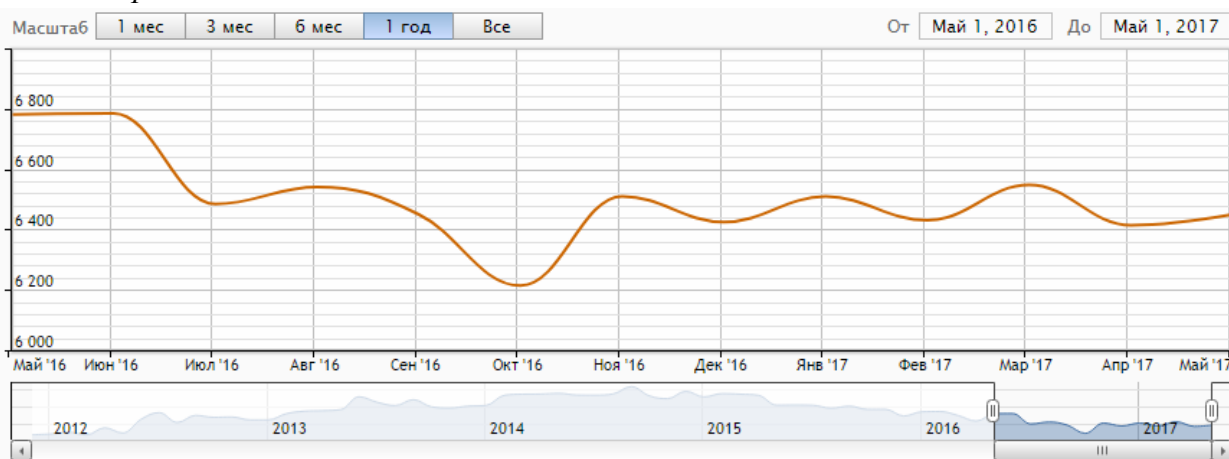
Средняя ставка в мае выросла на 1% и составила 6 450 руб./кв. м/год.

Рис. 13. Производственно-складские помещения

ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	650	4 199	691,536	1,064	6 450
К апрелю 2017	▲ +26%	▲ +25%	▲ +25%	-0%	▲ +1%
К маю 2016	▲ +34%	▲ +28%	▲ +37%	▲ +3%	▼ -5%

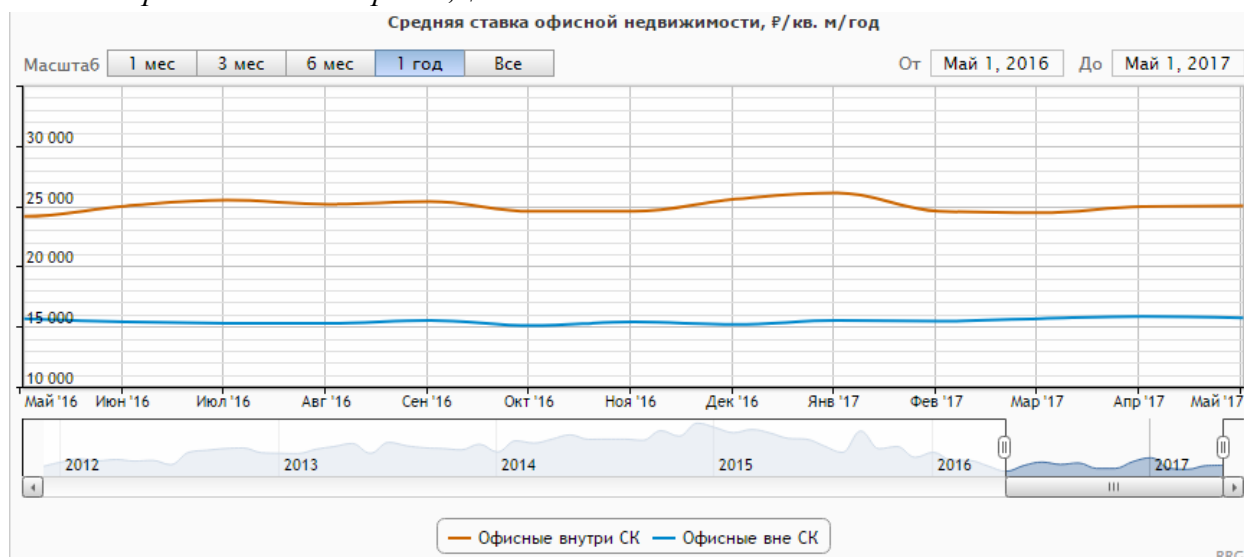
Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-may-2017>

Рис. 39. Средняя ставка ПСП, \$/кв. м



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-may-2017>

Рис. 40. Средняя ставка офисов, \$/кв. м



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-may-2017>

Street-retail

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в мае 2017 г. по количеству вырос на 5%, а по общей площади - на 6%. Всего экспонировался 281 объект площадью 71 тыс. кв. м, из них 21 объект предлагался в центре и 260 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц по количеству вырос на 5%, а по общей площади снизился на 23%. Средняя ставка аренды выросла на 10% и составила 82 190 руб./кв. м/год, что произошло, в частности, за счет выхода в мае дорогих объектов по адресам: Сытинский пер. (81 кв. м, 103 700 руб./кв. м/год), Никольская ул. (65 кв. м, 108 900 руб./кв. м/год), ул. Кузнецкий мост (110 кв. м, 110 100 руб./кв. м/год).

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца за месяц по количеству увеличился на 5%, а по общей площади - на 8%. Средняя арендная ставка снизилась на 3% и составила 33 096 руб./кв. м/год. Ставка по объектам, которые выставляются уже давно, осталась на уровне апреля. Уменьшение ставок было связано с уходом с рынка нескольких дорогих объектов, таких как: на Бутырская ул. (110 кв. м, 141 800 руб./кв. м/год), Сходненская ул. (55 кв. м, 141 800 руб./кв. м/год), Новоясеневский пр-т (200 кв. м, 144 000 руб./кв. м/год).

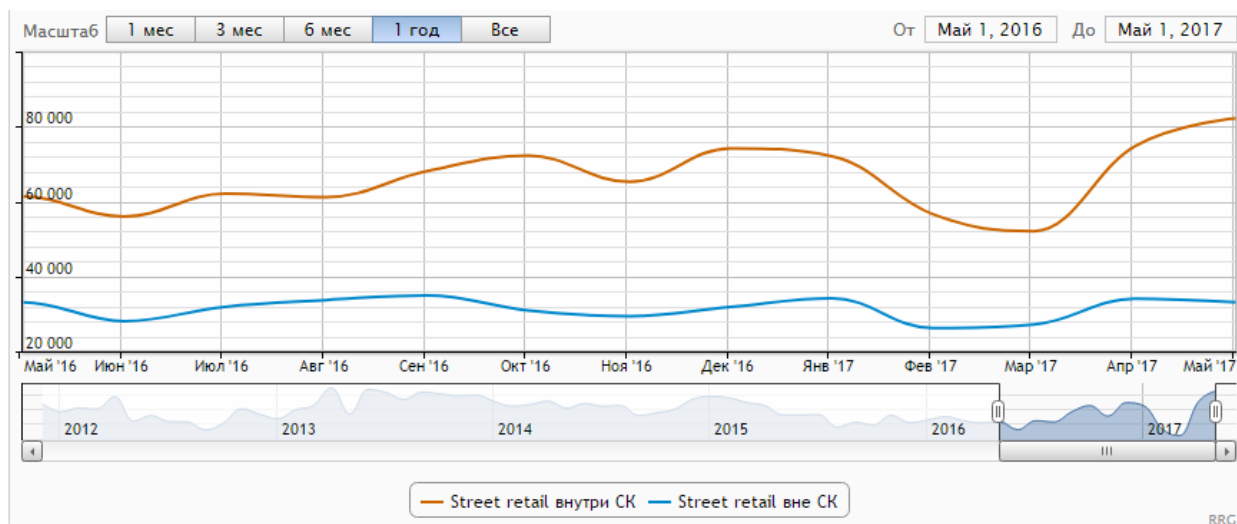
Рис. 14. Помещения формата Street-retail

Street-retail внутри Садового Кольца					
Street-retail внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	21	303	3,619	0,172	82 190
К апрелю 2017	▲ +5%	▼ -4%	▼ -23%	▼ -26%	▲ +10%
К маю 2016	▼ -28%	▼ -3%	▼ -33%	▼ -7%	▲ +34%

Street-retail вне Садового Кольца					
Street-retail вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	260	1 854	66,994	0,258	33 096
К апрелю 2017	▲ +5%	▲ +2%	▲ +8%	▲ +2%	▼ -3%
К маю 2016	▲ +26%	▲ +36%	▲ +33%	▲ +6%	-0%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-may-2017>

Рис. 41. Средняя ставка Street-retail, \$/кв. м



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-may-2017>

Рис. 42. Средневзвешенная цена продажи ПСП, \$/кв. м



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-may-2017>

3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Структура и объекты рынка недвижимости

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ 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.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) 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.

Жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

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

Согласно данным технического учета назначение здания – производственное. Функциональное использование – производственно-складское с офисными помещениями.

Вывод: Объект оценки относится к производственно-складской недвижимости.

3.4. ОБЗОР РЫНКА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА⁷

Эксперты компании Skladman USG оценили ситуацию во всех сегментах рынка промышленных земельных участков Московского региона, а также обозначили ключевые тенденции и прогнозы на земельном рынке столицы.

Для данного обзора было проведено детализированное исследование земельных участков, предназначенных для продажи. В целях повышения актуальности анализа каждое предложение было проверено в отдельности на предмет соответствия разрешенному виду использования, а также уточнения площади. В качестве основного инструмента проверки использовался онлайн-ресурс Росреестра (Публичная кадастровая карта).

Стоит отметить, что в процессе отбора было отфильтровано достаточно большое количество предложений о продаже земельных участков, заявленных как промышленные территории, а по факту относящихся к землям сельскохозяйственного назначения. Подобный подход позволяет сформировать значительно более репрезентативную выборку для дальнейшего анализа без искажений из-за более дешевых по стоимости предложений сельскохозяйственных земель.

Помимо этого, для общего понимания объема промышленных земель в регионе была отдельно сформирована база всех земельных участков промышленного зонирования. Далее все участки были разделены на застроенные (склады «А», «В», «С» класса, производства и т. д.) и незастроенные.

Рис. 43. Общее количество застроенных и незастроенных участков (более 1 га) в Московском регионе

	Всего по данным Росреестра		Незастроенные участки в продаже
	Застроенные участки	Незастроенные участки	
Кол-во (шт.)	3 297	2 301	204
Площадь (га)	20 774	20 789	2 736

Источник информации: данные Росреестра

Основные моменты исследования:

1. Рассматриваемые категории: земли промышленного назначения, земли населенных пунктов (под промышленно-складское назначение);
2. Площадь участков, которая учитывалась в обзоре:
 - участки площадью 1-5 га;
 - участки площадью более 5 га.

⁷ Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2467/news/10176>

История формирования рынка земельных участков промышленного зонирования

На сегодняшний день рынок земли в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами. Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются «сырыми» и не представляют собой конечный продукт. Значительным изменением за последние несколько лет в данном сегменте стало то, что земельные участки постепенно перестали быть инвестиционным продуктом. В то же время они продолжают оставаться необходимой составляющей любого девелоперского проекта. Но горизонт планирования получается очень большим: пока объект будет построен, пока будут реализованы его площади – в российских реалиях за это время может успеть пронестись не один кризис.

В целом большинством участников рынка констатируется, что текущая система функционирования рынка земли тормозит развитие рынка недвижимости региона и его отдельных районов.

Рынок земли начал свое постепенное развитие вместе с коммерческой недвижимостью в первой половине 2000-х годов: благотворно влиял недостаток участков в пределах «старой» Москвы, плюс начал активно осваиваться сегмент складской недвижимости.

Законодательной основой для этого стал ряд нормативных документов, регулирующих образование земельных участков, а также установление и изменение их характеристик. В результате их применения в руках коммерческих структур оказалось большое количество земель различного назначения.

Прежде всего стоит отметить, что в 2001 году был принят к исполнению Земельный кодекс – №136-ФЗ от 25 октября 2001 г. Другой важнейшей вехой стал федеральный закон о переводе земель из одной категории в другую – №172-ФЗ от 21.12.2004 г. В дальнейшем в данные документы вносились различные изменения и дополнения, однако в целом данные законы заложили фундамент будущего развития земельного рынка.

Оглядываясь назад, можно выделить несколько этапов развития рынка земельных участков.

Этап 1 - начался примерно с середины 2000-х годов – это время зарождения современного рынка коммерческой недвижимости в целом. В этот период был бум «бумажных» проектов и земельные участки рассматривались как возможность выгодных вложений наравне с объектами капитального строительства. В это время создавались многие земельные банки. От инвестора при этом практически ничего не требовалось, земля сама по себе тогда дорожала по 20% и более в год. В дополнение в этот период начали намечаться процессы децентрализации: активно рассматривались различные проекты у МКАД и за его пределами в сфере офисной, торговой и складской недвижимости.

Этап 2 - пришелся на острую фазу кризиса 2008-2009 годов. В это время рынок земли сильно просел, цены на участки ползли вниз, спекулятивные покупки сошли практически на нет.

Этап 3 - с 2010 года по вторую половину 2014 года. В это время шло плавное восстановление рынка недвижимости, а вместе с этим и рост рынка. Продолжили активно развиваться жилые проекты и промышленные земли (происходила активная экспансия торговых сетей).

Однако рынок земельных участков так и не восстановился до докризисного уровня. С рынком складской недвижимости его роднило снижение спекулятивной части спроса.

Этап 4 - с начала 2015 года и по настоящее время – можно назвать «новой реальностью». Спекулятивный спрос сошел на нет. Нужно вкладывать в землю, так как просто держать ее на балансе достаточно затратное дело. Вдобавок к этому законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Таким образом, рынок земли подвержен тем же самым законам и влияниям рынка, что и различные сегменты недвижимости, – кризисам, перепадам спроса, возросшей налоговой нагрузке.

Способы формирования оптового предложения на рынке земли

До 2008 года благоприятная экономическая обстановка в стране, а также стабильный ежегодный рост показателей рынка создавали удобные условия для развития крупномасштабных проектов освоения территорий. Подобные проекты комплексного освоения территорий (КОТ) на тот момент регулярно заявлялись вблизи крупнейших мегаполисов, где есть максимальная концентрация платежеспособного спроса. Основными локациями подобного рода проектов являлись Московский регион и Ленинградская область.

Подобные масштабные проекты могли потянуть только крупные компании федерального уровня. К данным проектам начал проявляться интерес со стороны девелоперов начиная с 2006-2007 годов. На тот момент строились многочисленные планы по развитию новых районов, городов-спутников во многих локациях. Компания «Ист Лайн» планировала реализацию проекта «Аэротрополис» на 20 000 га, с парком развлечений и крупнейшим в Московской области торгово-развлекательным центром.

Также компанией планировался к развитию проект «Аэропорт-Сити» вблизи аэропорта «Домодедово» (офисные комплексы, гостиницы, выставочные центры, логистический и индустриальный центры).

Другими крупнейшими проектами КОТ с большим уклоном в жилую недвижимость заявлялись «Гран-При» (вместе со строительством ипподрома) в районе дер. Путилково и проект «Рублево-Архангельское», где предполагалось строительство около 4 млн кв. м (под жилье, офисные центры, торгово-развлекательный комплекс).

Однако активность в отношении данных проектов, в особенности в регионах, практически сошла на нет с наступлением кризиса 2008-2009 годов, и большая часть проектов так и осталась с тех времен на бумаге либо была заморожена на неопределенный срок.

В 2007-2008 годах существенно возрос спрос на земли для размещения промышленных предприятий, объектов складской и транспортной логистики. На тот момент наблюдался дисбаланс, когда предлагаемых к продаже промышленных земель было на порядок меньше, чем земель, которые предлагались под жилищное строительство.

Данный дефицит предложения был связан также еще и с тем, что ранее все земли промышленности находились под существующими объектами. Поэтому на тот момент все предложения – это фактически те же промышленные объекты.

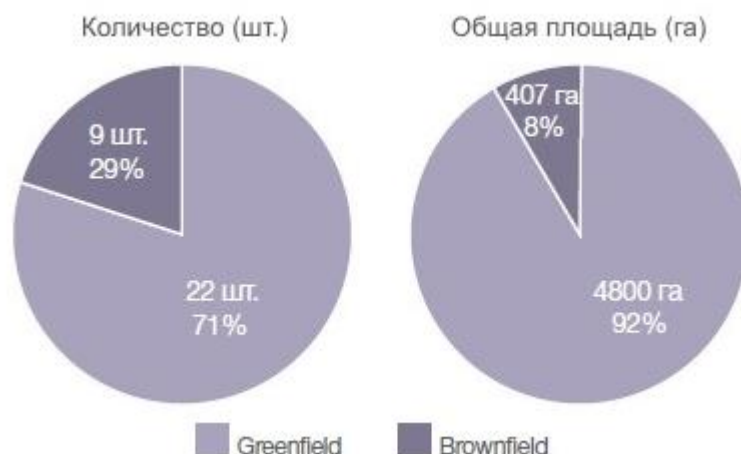
В то же время инвестору, который хочет войти на этот рынок и создать новое предприятие в Московской области, сделать это довольно трудно, поскольку готовой, уже переведенной в эту категорию земли нет, а стоимость перевода и неопределенность по времени существенно затрудняют положение дел. Кроме того, существуют очень серьезные проблемы с получением инженерных мощностей – электроэнергии, газа и т. д. По идее, данные проблемы должны решать современные индустриальные парки.

Основные типы индустриальных парков:

- индустриальный парк, развиваемый на незастроенной территории (greenfield);

- индустриальный парк, развиваемый на застроенной территории (brownfield).

Рис. 44. Структура индустриальных парков в зависимости от типа



Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2467/news/10176>

За последние 5-7 лет сегмент индустриальных парков получил широкое развитие в Московском регионе, появились действующие качественные примеры реализаций инвестиционных проектов.

Опираясь на отечественный опыт развития индустриальных парков, возможно формирование целесообразных мер поддержки данного сегмента.

На данный момент в Московской области насчитывается примерно 31 индустриальный парк, 5 из них являются государственными.

Рис. 45. Список индустриальных парков

Название	Тип собственности	Тип	Общий размер (га)
«Виктория»	Частный	Greenfield	1400
«Котово»	Частный	Greenfield	506,5
«Коледино»	Частный	Greenfield	365
ОЭЗ «Ступино Квадрат»	Частный	Greenfield	359,5
«Есипово»	Государственный	Greenfield	284
«Спас-Заулок»	Государственный	Greenfield	265
«Дега Кластер Ногинск»	Частный	Greenfield	256
ОЭЗ «Дубна»	Государственный	Greenfield	187,7
«Северное Домодедово»	Частный	Greenfield	176,3
«Южный»	Государственный	Greenfield	175,9
«Южные Врата»	Частный	Greenfield	144
«Оболенский»	Государственный	Greenfield	130
«Металлер»	Частный	Brownfield	125
«Амарево»	Частный	Greenfield	125
«М4»	Частный	Greenfield	108
«Парфентьево»	Частный	Greenfield	95
«Северо-западная тромзона»	Частный	Brownfield	20
«Карболит»	Частный	Brownfield	69
«Подосинки»	Частный	Greenfield	67
ОЭЗ «Исток»	Частный	Brownfield	60
«Озеры»	Частный	Greenfield	42
«Алтухово»	Частный	Greenfield	36
«Шерризон»	Государственный	Greenfield	30
«Ступино-1»	Частный	Greenfield	25
«Ногинск»	Частный	Brownfield	20,4
«Ивантеевка»	Частный	Brownfield	18
«Проминвест»	Частный	Brownfield	17
«Шереметьево»	Частный	Greenfield	12
«Богослово»	Частный	Greenfield	9,7
«Бронницы»	Государственный	Brownfield	9,41
«УКС»	Частный	Brownfield	8

Источник информации: по данным Корпорации развития Московской области

Стоит отметить, что по факту в анализируемом регионе заявлено большее количество индустриальных парков (до конца 2017 года их должно стать 53). Однако большинство из таких предложений представляет собой нарезку на участки меньшей площади и продажу без коммуникаций. Таким образом, наиболее удобным вариантом для среднестатистического инвестора-девелопера является покупка участка незастроенной территории с коммуникациями и исходно-разрешительной документацией.

Однако, как показал анализ предложений участков, в большинстве случаев на участках, предлагаемых на продажу, не было проведено строительство инженерной инфраструктуры. Чаще всего существуют только обязательства собственника перед покупателем участка относительно строительства сетей в будущем и предоставления подключения к ним.

Предложение на земельном рынке Московского региона

Важной задачей для инвестора является понимание потенциального объема нового строительства индустриальной недвижимости на основе анализа общего объема земельных

участков промышленного назначения, а также анализа земельных участков, выставленных на текущий момент на продажу. Анализ проводился в разрезе застроенных и незастроенных участков.

Под застроенными в данном случае понимаются участки, имеющие капитальные строения преимущественно советского периода с большим коэффициентом незастроенной площади (более 70% свободной от застройки земли). Такие участки чаще всего обеспечены инженерными коммуникациями и находятся в развитых промзонах советского периода. От продажи зданий их отличает то, что владельцы таких объектов позиционируют их именно как участки на продажу.

Под незастроенными понимаются участки свободные от объектов недвижимости. Чаще всего это неосвоенные или частично освоенные участки в индустриальных парках типа greenfield (вторичный рынок). Для анализа отбирались земельные участки категории: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли населенных пунктов (зонированные под производственную и складскую деятельность).

В рамках отбора предложений по продаже/долгосрочной аренде земельных участков собиралась информация в Интернет на онлайн-агрегаторах предложений.

Далее информация сверялась с данными Росреестра (относительно категории, ВРИ и площади участка). Часть объявлений отдельно проверялась по телефону в формате mystery shopping (под легендой покупки).

При сборе информации по предложениям о продаже земельных участков также учитывались территории смежных участков, в совокупности образующие участки необходимой площади. В дальнейшем подобные «совокупные» предложения учитывались как один лот.

Таким образом, общее количество лотов на продажу составило 255 шт., в которые входит 429 земельных участков.

Доля предложения застроенных участков составляет около 1,2% от общего объема участков подобного типа (в пересчете на общую площадь).

Табл. 15. Количество застроенных земельных участков со строениями (имущественных комплексов):

Площадь	Общее количество застроенных земель в регионе			Участки в продаже		
	Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)	Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)
1-2 га	1956	3355	1,7	27	41	1,5
3-5 га	373	1430	3,8	11	43	3,9
5-20 га	799	7225	9	11	115	10,4
20-50 га	129	3782	29,3	2	50	25,2
От 50 га	40	4980	124,5	–	–	–
Итого	3297	20774	–	51	249	–

Источник информации: составлено по данным Росреестра, данным Интернет онлайн предложений

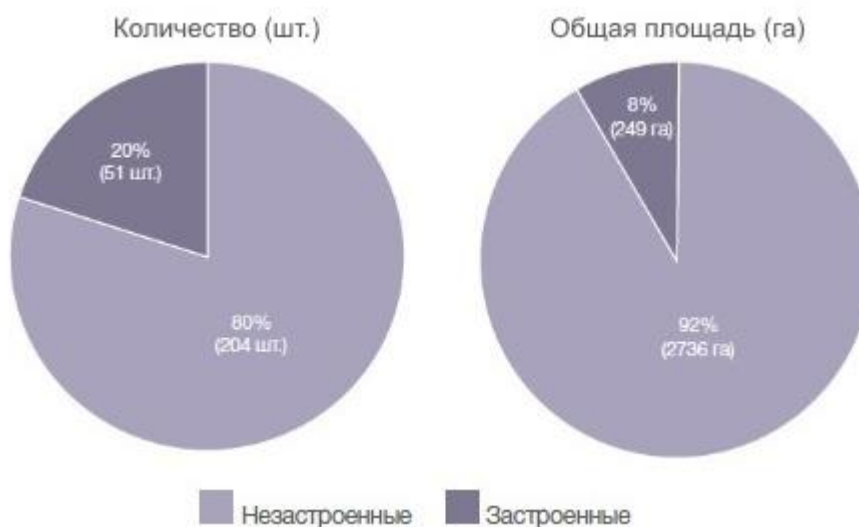
Доля незастроенных участков, выставленных на продажу, в общем объеме участков данного типа составляет 13,2% (в пересчете на общую площадь). То есть около 87% участков не выставлено на публичную продажу их текущими собственниками.

Табл. 16. Количество незастроенных земельных участков:

Площадь	Общее количество застроенных земель в регионе			Участки в продаже		
	Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)	Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)
1-2 га	1127	2032	1,8	76	136	1,8
3-5 га	233	886	3,8	22	81	3,7
5-20 га	767	7248	9,4	69	679	9,8
20-50 га	106	3044	28,7	28	841	30
От 50 га	68	7579	111,5	9	1000	111,1
Итого	2301	20789	–	204	2736	–

Источник информации: составлено по данным Росреестра, данным Интернет онлайн предложений

Рис. 46. Структура предложений о продаже в разрезе по типу участков



Источник информации: данные Росреестра, данные Интернет онлайн предложений

Стоимость земельных участков в Москве и Подмосковье

Для анализа стоимости земельных участков (на основе выставленных предложений) было проведено ранжирование информации в зависимости от подготовленности земельного участка, а также с учетом удаления от МКАД (выделены 2 зоны: МКАД – А107 и А107 – границы МО).

Табл. 17. Анализ средневзвешенной стоимости земельных участков (руб./га):

Тип участков	Подготовленные*		Неподготовленные	
	МКАД – А107	А107 – МО	МКАД – А107	А107 – МО
Незастроенные	73 865 042	19 470 990	25 804 563	9 901 580
Застроенные	54 305 408	–	43 106 952	12 852 521

Источник информации: составлено по данным Росреестра, данным Интернет онлайн предложений

* К подготовленным участкам относились лоты, в которых был проведен хоть какой-нибудь из этапов ленд-девелопмента.

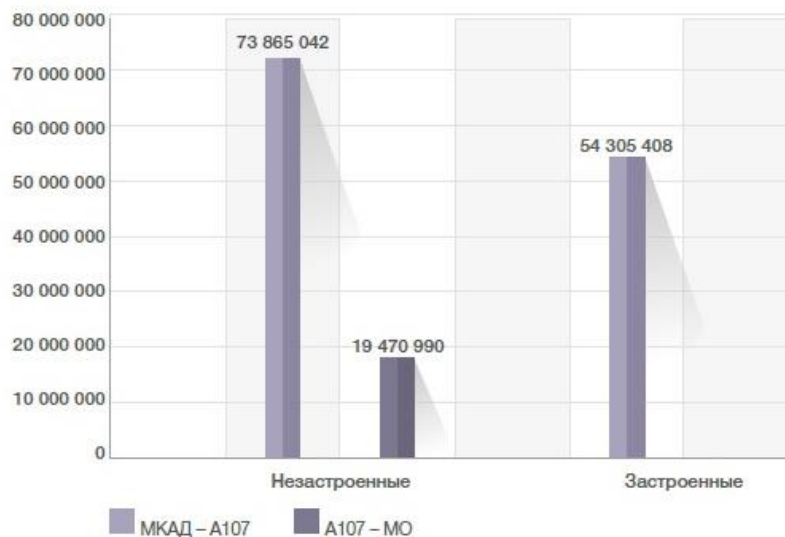
Табл. 18. Анализ количества подготовленных и неподготовленных участков (шт.):

Тип участков	Подготовленные		Неподготовленные	
	МКАД – А107	А107 – МО	МКАД – А107	А107 – МО
Незастроенные	44	6	115	39

Тип участков	Подготовленные		Неподготовленные	
	МКАД – А107	А107 – МО	МКАД – А107	А107 – МО
Застроенные	12	–	35	4

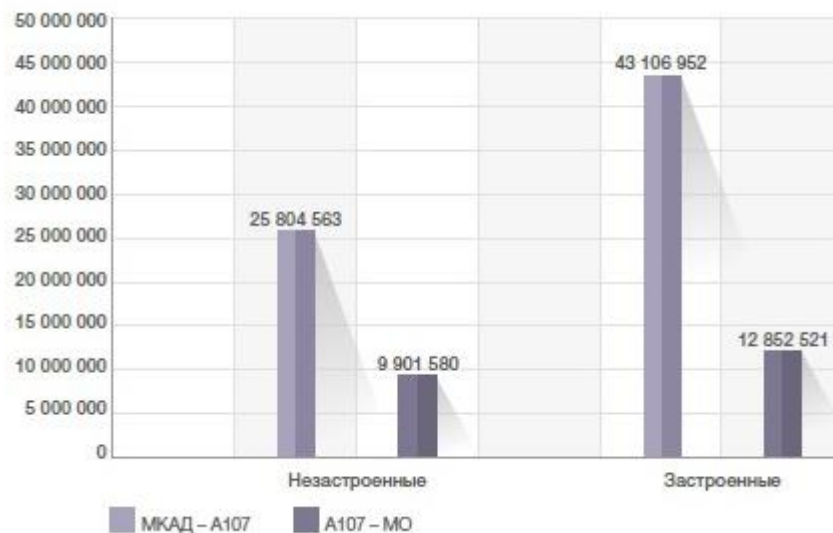
Источник информации: составлено по данным Росреестра, данным Интернет онлайн предложений

Рис. 47. Анализ уровня цен на подготовленные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД (руб./га)



Источник информации: данные Росреестра, данные Интернет онлайн предложений

Рис. 48. Анализ уровня цен на неподготовленные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД (руб./га)



Источник информации: данные Росреестра, данные Интернет онлайн предложений

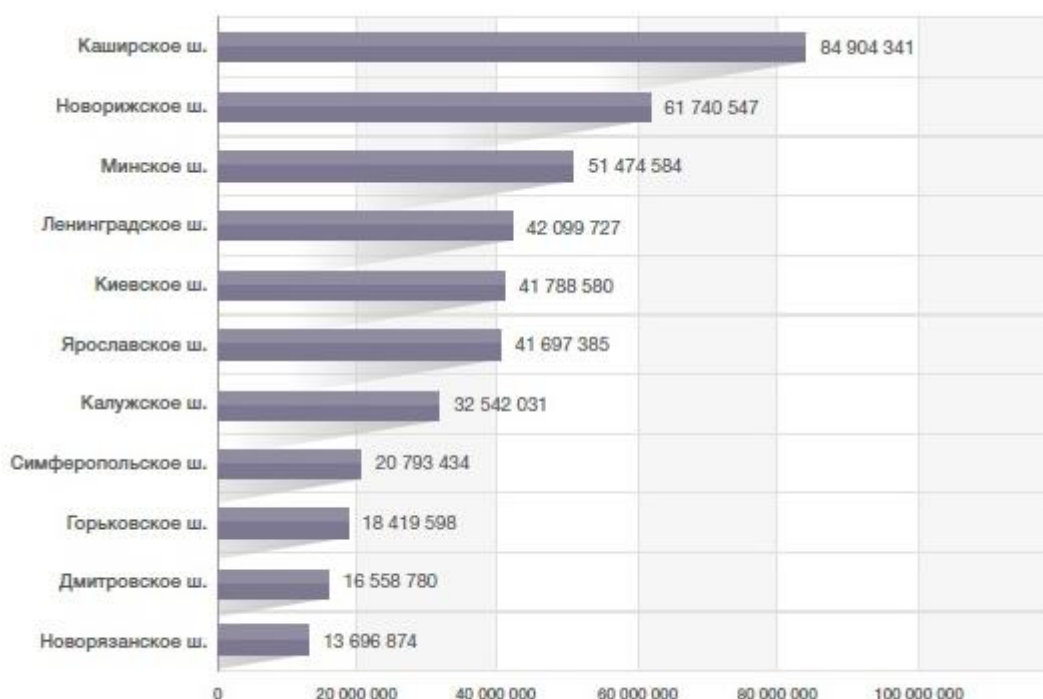
Средневзвешенная стоимость застроенных земельных участков выше, чем незастроенных: в зоне МКАД – А107 – на 67%, а в зоне А107 – границы МО – на 30%.

Рис. 49. Анализ уровня стоимости незастроенных участков в зависимости от удаленности от МКАД (руб./га)



Источник информации: данные Росреестра, данные Интернет онлайн предложений

Рис. 50. Анализ средневзвешенной стоимости по направлениям в границах МКАД – А107 (руб./га)



Источник информации: данные Росреестра, данные Интернет онлайн предложений

Сделки на земельном рынке Московского региона за 2015-2016 годы

Согласно статистическим данным Росреестра, в Московского региона за 2016 г. количество сделок с землей выросло в 4 раза: с 53 в 2015 году до 220 в 2016. В пересчете на площадь количество выросло в 3,6 раза: с 126,8 га до 462 га. В то же время средневзвешенная стоимость уменьшилась в 1,8 раза: с 91,57 млн. руб. за га в 2015 году до 50,32 млн. руб. за га в 2016. В статистику включены только сделки по землям промышленного зонирования.

Табл. 19. Анализ общего количества сделок:

Росреестр	2015	2016
Количество сделок	53	220
Площадь, га	126,8	462,0
Средневзвешенная стоимость, руб./га	91 571 220	50 320 453

Источник информации: составлено по данным Росреестра

Площадь среднего размера участка снизилась на 12% с 2,39 га в 2015 году до 2,1 га в 2016.

В 2016 году более 70% от всех сделок с землёй пришлось на Ленинский район Московской области. В 2015 лидером также был Ленинский район, однако это была меньшая доля – 18,8% и 9,4% соответственно.

В целом эта статистика подтверждается данными брокеров из обмена информацией о сделках: получилось 11 сделок в 2015 году на общую площадь 195,26 га. А в 2016 году была заключена 31 сделка на общую площадь 171,1 га.

3.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Цены предложений производственно-складской недвижимости в районе расположения объекта оценки.

В ходе анализа рынка, проведенного Оценщиком, были найдены предложения по продаже производственно-складских объектов (нежилых зданий) в районе расположения объекта оценки. Информация о характеристиках и ценах предложений объектов приведена в таблице ниже.

Табл. 20. Предложения по продаже производственно-складских объектов (зданий)

№	Адрес	Площадь, кв. м	Физическое состояние зданий	Наличие отопления	Материал стен	Состояние помещения	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник
1	проезд 1-й Гушинский, д. 13	3 900,00	Удовлетворительное	Есть	Ж/б панели	Требуется замена отделки (проведение косметического ремонта)	250 000 000	64 103	https://www.cian.ru/sale/commercial/159607200/
2	проезд Старопетровский, д. 9А	2 530,20	Удовлетворительное	Есть	Кирпич, ж/б блоки	Удовлетворительная отделка	250 569 000	99 031	https://www.cian.ru/sale/commercial/157243730/
3	ул. Свободы, д. 35, стр. 18	3 304,60	Удовлетворительное	Есть	Кирпич, ж/б блоки	Удовлетворительная отделка	225 000 000	68 087	https://baza.metrov.ru/offers/7000312
4	ул. Генерала Дорохова, д. 2, стр. 2	3 218,60	Удовлетворительное	Есть	Ж/б панели	Удовлетворительная отделка	222 042 000	68 987	https://www.cian.ru/sale/commercial/158728094/
5	Электролитный проезд, д. 3, стр. 23	1 183,20	Удовлетворительное	Есть	Кирпич	Удовлетворительная отделка	90 000 000	76 065	https://www.cian.ru/sale/commercial/10365539/

№	Адрес	Площадь, кв. м	Физическое состояние зданий	Наличие отопления	Материал стен	Состояние помещения	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник
6	ул. Нагатинская, д. 16Б	3462	Удовлетворительное	Есть	Кирпич, ж/б блоки	Удовлетворительная отделка	250 000 000	72 213	https://www.cian.ru/sale/commercial/153649623/
7	ул. Полбина, д. 29, стр. 1	3952,4	Удовлетворительное	Есть	Кирпич	Удовлетворительная отделка	199 990 960	50 600	https://www.cian.ru/sale/commercial/155336907/
8	проезд Шоссеиный, д. 12	3770	Удовлетворительное	Есть	Профлист	Удовлетворительная отделка	250 000 000	66 313	https://www.cian.ru/sale/commercial/157338761/

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

Арендные ставки производственно-складской недвижимости в районе расположения объекта оценки.

В ходе анализа рынка, проведенного Оценщиком, были найдены арендные ставки производственно-складских объектов в районе расположения объекта оценки. Информация о характеристиках и величине арендных ставок объектов приведена в таблице ниже.

Табл. 21. Предложения по аренде производственно-складских объектов

№	Адрес	Площадь, кв. м	Физическое состояние зданий	Наличие отопления	Материал стен	Состояние помещения	Величина арендной платы, руб./кв. м в год	Источник
1	ул. Кулакова, д. 20, стр. 1	600	Удовлетворительное	Есть	Кирпич, ж/б блоки	Удовлетворительная отделка	6 100	https://www.cian.ru/rent/commercial/157788613/
2	Походный проезд, д. 3	210	Удовлетворительное	Есть	Кирпич, ж/б блоки	Удовлетворительная отделка	6 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/153350529/
3	ул. Ивана Сусанина, 1БС1	1102	Удовлетворительное	Есть	Кирпич	Удовлетворительная отделка	8 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/159591321/
4	ул. Смольная, д. 14, стр. 2	1381	Удовлетворительное	Есть	Кирпич	Удовлетворительная отделка	7 080	https://www.cian.ru/rent/commercial/14474475/
5	2-й Силикатный проезд, д. 34, стр. 1	1181	Удовлетворительное	Есть	Кирпич	Удовлетворительная отделка	6 704	http://realty.dmir.ru/rent/sklad-moskva-2y-silikatnyy-proezd-156298323/
6	Ленинградский просп., 80к25	507,2	Удовлетворительное	Есть	Кирпич	Удовлетворительная отделка	10 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/149003569/
7	1-й Красногорский проезд, 3	420	Удовлетворительное	Есть	Кирпич	Удовлетворительная отделка	8 580	https://www.cian.ru/rent/commercial/152269062/

№	Адрес	Площадь, кв. м	Физическое состояние зданий	Наличие отопления	Материал стен	Состояние помещения	Величина арендной платы, руб./кв. м в год	Источник
8	ул. Адмирала Макарова, 2С10	345	Удовлетворительное	Есть	Кирпич	Удовлетворительная отделка	8 508	http://realty.dmir.ru/rent/sklad-moskva-ulica-admirala-makarova-156135235/

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

Цены предложений земельных участков в г. Москве

В ходе анализа рынка, проведенного Оценщиком, были найдены предложения по продаже земельных участков. Информация приведена в таблице ниже.

Табл. 22. Предложения по продаже земельных участков

№	Адрес	Общая площадь, кв. м	Вид передаваемых прав	Назначение ЗУ	Коммуникации	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
1	Тарный проезд, вл.2	36 650	Право собственности	Для размещения производственных объектов	По границе (имеется возможность к подключению)	400 000 000	10 914	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_3.66_ga_promnaznacheniy_a_645919687
2	ул. Рябиновая	14 678	Право аренды	Для размещения производственных объектов	По границе (имеется возможность к подключению)	170 000 000	11 582	http://www.pravopole.ru/commercial/1/
3	Фрезер ш., д. 12	5 100	Право аренды	Для размещения производственных объектов	На участке	50 000 000	9 804	http://dom.mirkvartir.ru/185978875/
4	1-й Иртышский пр-д, вл. 1	7 544	Право аренды	Для размещения производственных объектов	По границе (имеется возможность к подключению)	75 000 000	9 942	http://chetireugla.ru/Moskva/Predlagayukupit_uchastok-1y-Irtishskiy-pradv49678.html
5	просп. Маршала Жукова, д. 81	12 000	Право собственности	Для размещения производственных объектов	По границе (имеется возможность к подключению)	160 000 000	13 333	https://www.cian.ru/sale/suburban/136766884/

№	Адрес	Общая площадь, кв. м	Вид передаваемых прав	Назначение ЗУ	Коммуникации	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
6	Походный пр, д. 16	7 200	Право собственности	Для размещения производственных объектов	На участке	60 000 000	8 333	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_72_sot._promnaznacheniya_794006423
7	ул. Зенитчиков	12 000	Право аренды	Для размещения производственных объектов	По границе (имеется возможность к подключению)	89 079 300	7 423	https://www.cian.ru/sale/suburban/2505721/
8	ул 16-я Парковая, д. 36, стр. 1	10 000	Право аренды	Для размещения производственных объектов	На участке	150 000 000	15 000	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1198848188
9	ул. Полярная	1 707	Право собственности	Для размещения производственных объектов	По границе (имеется возможность к подключению)	21 000 000	12 302	http://zagorod.ru/msk/lands/2961598/

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

Оценщиком был проведен анализ предложений к продаже и аренде производственно-складских объектов и земельных участков, расположенных непосредственно в районе расположения объекта оценки, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м вышеназванных площадей:

Табл. 23. Диапазон рыночной стоимости объектов капитального строительства 1 кв. м

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб. с НДС		
	мин.	макс.	сред.
1183,2-3952,4	50 600	99 031	70 675

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

Табл. 24. Диапазон арендных платежей 1 кв. м в год

Площадь, кв. м	Арендный платеж за 1 кв. м в год, руб. с НДС		
	мин.	макс.	сред.
210-1381	6 000	10 000	7 684

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

Табл. 25. Диапазон стоимости земельных участков

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м в год, руб.		
	мин.	макс.	сред.
1 707-36 650	7 423	15 000	10 959

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

Приведенные цифры являются приблизительными. Стоимость и арендная ставка может значительно отличаться от среднего значения, ввиду того, что на рыночную стоимость и арендную ставку влияют параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами.

3.6. ЗНАЧЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, НЕДОЗАГРУЗКИ, ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Определение значения ставки капитализации

Ставка капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. С экономической точки зрения, ставка капитализации отражает норму доходности инвестора с учетом рисков объекта и возможного изменения стоимости объекта в будущем.

Существует несколько методов определения ставки капитализации:

- с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции (метод выжимки);
- метод связанных инвестиций.

Оценщик в данном расчете получил ставку капитализации методом рыночной экстракции (метод выжимки).

Метод рыночной экстракции заключается в сопоставлении чистого операционного дохода, который могут принести объекты, сопоставимые с объектом оценки, при сдаче их в аренду, и цен продаж (предложения, спроса) этих же объектов.

Объекты, используемые для определения коэффициента капитализации должны быть сопоставимы с объектом оценки по двум основным параметрам: принадлежность к одному сегменту рынка недвижимости и сопоставимость варианта наилучшего и наиболее эффективного использования.

Расчет ставки капитализации представлен в таблице ниже.

Табл. 26. Расчет ставки капитализации

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации	http://knm.ru/catalog/111262/	https://www.cian.ru/sale/commercial/154021818/	https://www.cian.ru/sale/commercial/158135720/
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Площадь, кв. м	2388	6500	6620
Арендная плата в год, руб. с НДС	10 500 000	40 950 000	31 440 000
Корректировка на торг	1,00	1,00	1,00
Потенциальный валовый доход, руб./год с НДС	10 500 000	40 950 000	31 440 000
Потери от недозагрузки, %	12,00%	12,00%	12,00%
Действительный валовый доход, руб./год с НДС	9 240 000	36 036 000	27 667 200
Операционные расходы, %	18,0%	18,0%	18,0%
Операционные расходы, руб./год с НДС	1 890 000	7 371 000	5 659 200
Чистый операционный доход, руб./год с НДС	7 350 000	28 665 000	22 008 000

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения к продаже, руб. с НДС	68 000 000	320 000 000	187 000 000
Корректировка на торг	0,875	0,875	0,875
Рыночная стоимость, руб. с НДС	59 500 000	280 000 000	163 625 000
Коэффициент капитализации	0,1235	0,1024	0,1345
Среднее значение, %	12,01		

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

Ставка капитализации для производственно-складских объектов равна 12,01%.

Определение значения процента недозагрузки

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду.

Рис. 51. Процент недозагрузки

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	14%	13%	15%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	14%	13%	15%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19%	18%	21%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13%	12%	14%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А.

Коэффициент недозагрузки для производственно-складских объектов равен 12,0%.

Определение значения операционных расходов

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

Постоянные операционные расходы не зависят от коэффициента недозагрузки площадей и включают налоги на имущество.

Переменные операционные расходы – это периодические ежегодные расходы, величины которых зависят от величины коммунальных платежей.

Рис. 52. Операционные расходы

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	20%	19%	21%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18%	17%	19%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	17%	19%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А.

Операционные расходы для производственно-складских объектов равны 18,0% от потенциального валового дохода.

3.7. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

Состав передаваемых прав

На стоимость единого объекта могут оказывать влияние наличие обременений, качество прав на земельный участок и улучшения.

Корректировка на торг

Как правило, продавцы/арендодатели готовы идти на уступки потенциальным покупателям/арендаторам, и практически все объявленные ставки продажи/аренды являются предметом обсуждения в ходе переговоров.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Рис. 53. Скидка на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-14 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-8 (6,5)	6-10 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-11 (9,5)	8-9 (8,5)	11-12 (11,5)	10-13 (11,5)
Краснодар	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	-
Москва	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-11 (8,5)	11-14 (12,5)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	9-11 (10)

Источник: справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК № 17, стр.100

Местоположение

Корректировка на местоположение для объектов капитального строительства

Расположение относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колеи) г. Москвы

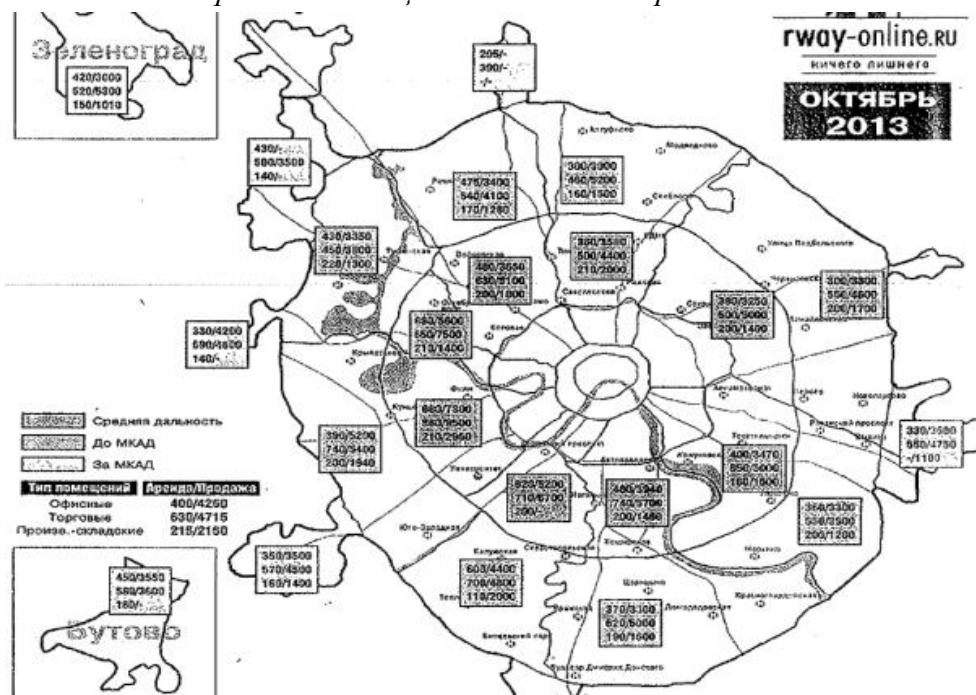
В информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY №224 ноябрь 2013 г. было опубликовано следующие данные:

Табл. 27. Средневесовые запрашиваемые цены 1 кв. м коммерческой недвижимости

Тип помещения		Цена		Внутри Бульварного кольца			Между Бульварным и Садовым кольцом		
Офисные	аренда, \$ в год			910			950		
	продажа, \$			7 560			9 500		
Торговые	аренда, \$ в год			1 950			1 770		
	продажа, \$			15 200			10 700		
Тип помещения	Цена	Между Садовым кольцом и ТТК							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда, \$ в год	810	690	780	500	590	820	830	1 000
	продажа, \$	6 270	6 800	7 430	4 900	4 900	10 900	7 580	9 200
Торговые	аренда, \$ в год	1 600	880	1 190	550	1 100	1 260	1 300	1 700
	продажа, \$	12 100	5 000	9 800	5 900	6 500	12 700	12 100	12 100
Производственно-складские	аренда, \$ в год	235	300	200	190	180	160	240	145
	продажа, \$	2 650	1 300	1 700	1 830	1 500	-	-	-
Тип помещения	Цена	Между ТТК и ЧТК							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда, \$ в год	480	380	380	400	460	620	680	630
	продажа, \$	3 850	3 580	3 250	3 470	3 940	5 200	7 300	5 600
Торговые	аренда, \$ в год	630	500	500	650	740	710	880	650
	продажа, \$	5 100	4 400	5 000	5 000	5 700	6 700	8 500	7 500
Производственно-складские	аренда, \$ в год	200	210	200	180	200	200	210	210
	продажа, \$	1 800	2 000	1 400	1 500	1 460	-	2 950	1 400
Тип помещения	Цена	Между ЧТК и МКАД							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда, \$ в год	475	300	300	360	370	600	390	430
	продажа, \$	3 400	3 000	3 300	3 300	3 300	4 400	5 200	3 350
Торговые	аренда, \$ в год	540	480	550	550	620	700	740	450
	продажа, \$	4 100	5 200	4 600	3 500	5 000	4 800	5 400	3 800
Производственно-складские	аренда, \$ в год	170	160	200	200	190	110	200	220
	продажа, \$	1 280	1 500	1 700	1 200	1 600	2 000	1 940	1 300

Источник информации: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №224

Рис. 54. Средневесовые запрашиваемые цены 1 кв. м коммерческой недвижимости



Источник информации: составлено и рассчитано ИП Арлашин М. Н. на основании данных, изложенных в Информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY №224

Данное исследование дает полную картину, отражающую влияние фактора расположения объекта коммерческой недвижимости относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) города Москвы, однако, в силу относительной давности публикации, возможность его применения вызывает сомнение, при этом найти более актуальные аналитические сведения подобного рода и полноты в общедоступных источниках информации найти не удалось. В силу изложенных обстоятельств, Оценщиком было принято решение самостоятельно актуализировать ценовую информацию в исследовании по состоянию на апрель 2016 года, при этом сохранить предложенную сегментацию и дифференциацию территории города Москвы.

Данные о ценах предложений к продаже и арендных ставках были найдены в общедоступных источниках информации и сгруппированы по местоположению относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) города Москвы. Используемая для исследования информация с ссылками на источники и укрупненными выводами ввиду большого объема информации находится в архиве ИП Арлашин М. Н. и может быть представлена по запросу согласно ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Табл. 28. Средневесовые запрашиваемые цены 1 кв. м коммерческой недвижимости

Тип помещения	Цена	Внутри Бульварного кольца	Между Бульварным и Садовым кольцом
Офисные	аренда, руб. в год	37 725	35 296
	продажа, руб.	332 122	312 109
Торговые	аренда, руб. в год	77 500	72 852
	продажа, руб.	645 734	595 574
Производственно-складские	аренда, руб. в год		8 500
	продажа, руб.		83 567
Тип помещения	Цена	Между Садовым кольцом и ТТК	

		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда, руб. в год	29 550	25 955	27 424	25 270	25 570	31 667	30 024	31 352
	продажа, руб.	267 357	231 951	249 498	216 055	220 218	283 121	275 429	278 307
Торговые	аренда, руб. в год	62 642	53 557	49 571	50 600	54 602	67 311	64 808	66 157
	продажа, руб.	502 500	427 874	404 382	391 166	441 283	545 923	526 066	527 244
Производственно-складские	аренда, руб. в год	7 810	8 173	7 261	7 144	7 140	7 207	7 560	8 000
	продажа, руб.	72 127	71 572	68 907	71 485	67 471	71 406	-	-
Тип помещения	Цена	Между ТТК и ЧТК							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда, руб. в год	23 333	21 133	23 286	19 107	22 109	24 889	24 444	23 680
	продажа, руб.	215 155	192 321	207 900	174 148	183 871	230 553	222 947	226 719
Торговые	аренда, руб. в год	47 876	45 355	46 370	38 930	47 567	52 330	50 927	44 216
	продажа, руб.	391 988	354 192	371 976	302 457	366 286	428 162	407 327	400 759
Производственно-складские	аренда, руб. в год	7 257	7 295	7 000	6 931	6 827	6 867	7 293	7 032
	продажа, руб.	66 492	64 963	60 095	64 055	63 178	66 571	66 262	-
Тип помещения	Цена	Между ЧТК и МКАД							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда, руб. в год	19 958	17 276	19 633	16 340	18 000	20 990	20 488	20 892
	продажа, руб.	180 130	166 021	172 455	147 712	149 895	191 708	184 799	188 143
Торговые	аренда, руб. в год	39 200	41 460	37 728	36 144	42 137	43 442	46 392	40 276
	продажа, руб.	317 356	319 937	301 364	287 649	316 319	336 229	368 944	325 610
Производственно-складские	аренда, руб. в год	7 033	7 112	6 313	6 767	6 660	6 775	6 951	7 000
	продажа, руб.	61 543	60 334	59 744	61 280	59 815	69 261	67 397	63 395

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

Табл. 29. Влияние параметра «Расположение относительно АО» (максимальное значение соответствует индексу 1,00)

Тип помещения	Коэффициент	Внутри Бульварного кольца		Между Бульварным и Садовым кольцом					
		С	С-В	С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З
Офисные	аренда	1,00		0,94					
	продажа	1,00		0,94					
Торговые	аренда	1,00		0,94					
	продажа	1,00		0,92					
Производственно-складские	аренда	1,00							
	продажа	1,00							
Тип помещения	Коэффициент	Между Садовым кольцом и ТТК							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	аренда	0,78	0,69	0,73	0,67	0,68	0,84	0,80	0,83
	продажа	0,80	0,70	0,75	0,65	0,66	0,85	0,83	0,84
Торговые	аренда	0,81	0,69	0,64	0,65	0,70	0,87	0,84	0,85
	продажа	0,78	0,66	0,63	0,61	0,68	0,85	0,81	0,82
Производственно-складские	аренда	0,92	0,96	0,85	0,84	0,84	0,85	0,89	0,94
	продажа	0,86	0,86	0,82	0,86	0,81	0,85	-	-

Тип помещения	Коэффициент	Между ТТК и ЧТК							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-3	З	С-З
Офисные	аренда	0,62	0,56	0,62	0,51	0,59	0,66	0,65	0,63
	продажа	0,65	0,58	0,63	0,52	0,55	0,69	0,67	0,68
Торговые	аренда	0,62	0,59	0,60	0,50	0,61	0,68	0,66	0,57
	продажа	0,61	0,55	0,58	0,47	0,57	0,66	0,63	0,62
Производственно-складские	аренда	0,85	0,86	0,82	0,82	0,80	0,81	0,86	0,83
	продажа	0,80	0,78	0,72	0,77	0,76	0,80	0,79	-
Тип помещения	Коэффициент	Между ЧТК и МКАД							
		С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-3	З	С-З
Офисные	аренда	0,53	0,46	0,52	0,43	0,48	0,56	0,54	0,55
	продажа	0,54	0,50	0,52	0,44	0,45	0,58	0,56	0,57
Торговые	аренда	0,51	0,53	0,49	0,47	0,54	0,56	0,60	0,52
	продажа	0,49	0,50	0,47	0,45	0,49	0,52	0,57	0,50
Производственно-складские	аренда	0,83	0,84	0,74	0,80	0,78	0,80	0,82	0,82
	продажа	0,74	0,72	0,71	0,73	0,72	0,83	0,81	0,76

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

Корректировка на местоположение для земельных участков

Оценщик исходит из допущения, что расположения земельных участков относительно административного округа оказывает одинаковое влияние на рыночную и кадастровую стоимость. Корректировка была принята на основании среднего уровня кадастровой стоимости земель промышленного назначения города Москвы.

Табл. 30. Средний уровень кадастровой стоимости земель города Москвы в разрезе административных округов

Административный округ	С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-3	З	С-З
Средняя стоимость, рублей/ кв. м	12 117,89	11 930,75	10 750,19	12 005,67	12 458,20	10 826,92	11 696,88	10 101,17
Коэффициент корректировки	0,83	0,85	0,94	0,84	0,81	0,93	0,86	1,00

Источник информации: https://www.mos.ru/upload/documents/docs/Prilojenie_k_Postanovleniu_791-PP_ot_29_noyabrya_2016.pdf

Зависимость стоимости от площади

Корректировка на площадь для объектов капитального строительства

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Корректировка на масштаб взята из Справочника оценщика недвижимости-2016 Том 1. «Производственно-складская недвижимость», Лейфер Л.А., уравнение зависимости стоимости 1 кв. м коммерческой недвижимости от площади имеет вид:

$$y=1,5531*x^{(-0,096)}$$

где y – удельный показатель, x – площадь, кв. м.

Рис. 55. Зависимость удельной цены от площади объекта производственно-складского назначения

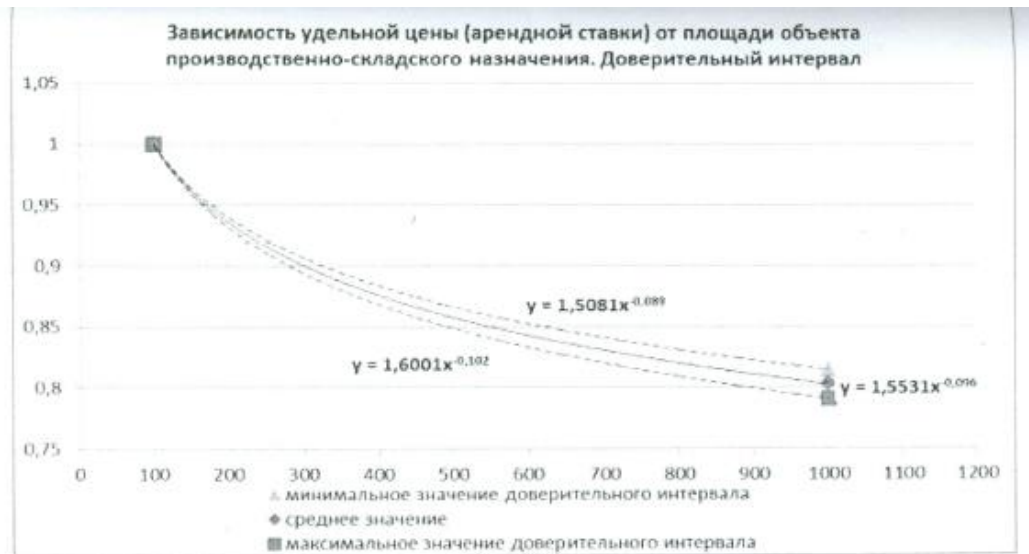


Рис. 78.⁵

⁵ на графиках (рис. 78,79) по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (кв. м), а по оси ординат поправочные коэффициенты

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А.

Расчет корректировки на площадь производился путем деления удельного показателя объекта оценки на удельные показатели объектов-аналогов.

Корректировка на площадь для земельных участков

Рис. 56. Поправочные коэффициенты площадь для цен продаж и арендных ставок для земельных участков

Таблица 52

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

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том III «Земельные участки» под редакцией Лейфер Л.А.

Зависимость стоимости от этажа расположения

Рис. 57. Поправочные коэффициенты на этаж расположения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,77	0,76	0,78
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,76	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А.

Зависимость стоимости от материала стен

Рис. 58. Поправочные коэффициенты на материал стен

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,82
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,66	0,64	0,67
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,72	0,71	0,74
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,72	0,71	0,74

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А.

Зависимость стоимости от наличия отопления

Рис. 59. Поправочные коэффициенты на наличие отопления

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,72	0,71	0,74

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А.

Зависимость стоимости от функционального назначения объекта

Рис. 60. Поправочные коэффициенты на функциональное назначение объекта

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50	1,58
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,55	1,51	1,59
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,25	1,22	1,27
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,56	0,53	0,58

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А.

Зависимость стоимости от наличия ж/д ветки

Рис. 61. Поправочные коэффициенты на наличие ж/д ветки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,17

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А.

Зависимость стоимости от состояния внутренней отделки

Рис. 62. Поправочные коэффициенты на состояние внутренней отделки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, либо требующего замены отделки, к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта с хорошей отделкой, к удельной цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,16	1,15	1,17
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, либо требующего замены отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта с хорошей отделкой, к удельной арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой	1,16	1,15	1,17

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Лейфер Л.А.

Зависимость стоимости от вида права на земельный участок

Рис. 63. Соотношение между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11 (ноябрь 2012 г.)	СРД-12 (май 2013 г.)	СРД-13 (ноябрь 2013 г.)	СРД-14 (май 2014 г.)	СРД-15 (ноябрь 2014 г.)	СРД-16 (май 2015 г.)	СРД-17 (ноябрь 2015 г.)	СРД-2016, (март 2016 г.)	СРД-18 (май 2016 г.)	СРД-19 (ноябрь 2016 г.)	март 2017 г.
	Середина	Производственное		0,876							0,908		
	Окраина	Торговое			0,593							0,808	
	Окраина	Производственное	0,896			0,906	0,942	0,895	0,909	0,968		0,923	0,934
12	Курск												
	Середина	Офисное			0,752						0,808		
13	Москва												
	Центр	Торговое									0,590		0,612
	Центр	Офисное									0,482	0,654	
	Середина	Торговое					0,588	0,676	0,534		0,676		
	Середина	Офисное	0,612	0,682	0,816	0,648		0,692	0,816		0,643	0,702	
	Середина	Сервисное				0,608	0,800		0,708				0,754
	Окраина	Производственное	0,882	0,894	0,940	0,908	0,956	0,924	0,932	0,909	0,988	0,932	

Источник: справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20

Зависимость стоимости от обеспеченности земельным участком⁸

Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки определялась в следующем порядке:

- Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

Величина S , отражает обеспеченность здания земельным участком.

⁸ Источник информации: <http://sstitova.ru/поправка-на-площадь-земельного-участ>

- Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S_i = S_o - S_{ai}, \text{ где:}$$

S_o - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м. общей площади здания для оцениваемого объекта;

S_{ai} - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м. общей площади здания для i -того аналога;

- Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S_i * CZU, \text{ где:}$$

CZU - стоимость 1 кв. м. земельного участка.

3.8. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Оцениваемый объект относится к рынку производственно-складской недвижимости;

- Рынок производственно-складской недвижимости подвержен влиянию негативных макроэкономических факторов, что нашло свое отражение в росте уровня вакантных площадей, снижению цен предложений, а также общей стагнации рынка коммерческой недвижимости;

- Для производственно-складской недвижимости диапазон цен предложений составляет от 50 600 до 99 031 руб./кв. м с НДС;

- Для производственно-складской недвижимости диапазон арендных ставок составляет от 6 000 до 10 000 руб./кв. м с НДС

- Ставка капитализации для объектов производственно-складского назначения составляет 12,01%;

- Уровень недозагрузки для помещений производственно-складского назначения составляет 12,0%;

- Операционные расходы для производственно-складской недвижимости составляют 18% от потенциального валового дохода.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно ст.13 ФСО №7 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.

В соответствии с ст. 14 ФСО №7 наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Статьей 17 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Объект оценки представляет собой комплекс встроенных помещений. Анализ наилучшего использования земельного участка как условно свободного в рамках настоящего отчета не проводился.

Наиболее эффективное использование встроенных помещений определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. Максимальная продуктивность;
2. Физическая возможность (исходя из конструктивных и планировочных характеристик);
3. Юридическая правомочность (расположение в здании исходя из производственно-складского назначения);
4. Финансовая оправданность (с учетом двух вышеприведенных факторов, окружения, анализа рынка – производство-склад).

Физическая возможность

Объект оценки представляет собой встроенные помещения, которые используются под производство и склады. Исходя из конструктивных и планировочных характеристик, его так же можно использовать под офисные помещения.

Юридическая правомочность

Нежилое здание предназначено для производства согласно техническим документам. Представляется маловероятным изменение данного назначения.

Финансовая оправданность

Принимая во внимание законодательно-разрешённый вариант использования объекта оценки и физическую возможность для эксплуатации, исходя из местоположения (расположение Объекта оценки на расстоянии 4,5 км от МКАД позволяет говорить о хорошей транспортной доступности, находится в окружении производственно-складских зданий), с учетом наличия спроса на рынке на производственно-складские помещения, актуальной с точки зрения дохода будет размещение производства или склада, или сдача в качестве такового помещения в аренду.

Максимальная продуктивность

Учитывая тот факт, что назначение объекта оценки позволяет организовать производственно-складские помещения, эксплуатация их или сдача в аренду будут наиболее целесообразны в анализируемом случае. Перепрофилирование объекта оценки повлечет необоснованно высокие траты на реконструкцию, перепланировку, изменение назначения

земельного участка, и при этом не будет иметь смысл исходя из отсутствия рыночного спроса на помещения любого иного класса в местоположении объекта оценки.

Табл. 31. Анализ наиболее эффективного использования

Факторы, критерии	Производственно-складское помещение	Жилые помещения	Офисные помещения	Торговые помещения
Физическая возможность	+	-	+	-
Юридическая правомочность	+	-	-	-
Финансовая оправданность	+	-	-	-
Максимальная продуктивность	+	-	-	-
Итого:	4	0	1	0

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

Вывод: по мнению Оценщика, наиболее эффективным использованием среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов будет размещение производственно-складских объектов с офисными помещениями.

5. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

Согласно ст.11 гл. III ФСО №1 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Согласно ст.24 гл. V ФСО №1 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Затратный подход

Согласно п. 24 гл. VII ФСО №7 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. Ввиду того, что объект оценки является комплексом встроенных помещений затратный подход в рамках настоящего отчета не применялся.

Сравнительный подход

Основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем продаётся на рынке самый дешёвый объект аналогичного качества и полезности.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или выставлены на продажу), с внесением поправок в параметры, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий рыночную стоимость объекта оценки.

Анализ рыночной информации позволяет Оценщику сделать вывод о том, что исследуемый сегмент рынка (продажа зданий производственно-складского назначения) достаточно развит. Имеется возможность отобрать для расчётов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценообразующим факторам с объектом оценки.

Доходный подход

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем

доходов от использования. То есть, рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учётом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

Прямая капитализация используется, если доход от объекта оценки стабилен (равномерно возрастает, снижается или остается на неизменном уровне) в долгосрочном периоде. Величина стоимости определяется по методу прямой капитализации с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Таким образом, стоимость определяется делением спрогнозированного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации, которая или выявляется на основе ретроспективной или текущей информации о продажах и арендных соглашениях, или рассчитывается на условиях компенсации изменения стоимости первоначального капитала за период владения.

Второй метод, используемый в рамках доходного подхода - метод дисконтированных денежных потоков - определяет стоимость недвижимости как сумму текущих стоимостей будущих доходов путем отдельного дисконта каждого из периодических доходов и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости. При этих расчётах используется ставка дисконта, в качестве которой применяется соответствующая ставка дохода на капитал, иначе называемая нормой прибыли или нормой отдачи. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет учесть неравномерные колебания доходов и расходов во времени.

Анализ рыночной информации позволяет Оценщику сделать вывод о том, что исследуемый сегмент рынка (аренда производственно-складских объектов) достаточно развит. Имеется возможность отобрать для расчётов репрезентативную выборку объектов сравнения, идентичных или близких по основным ценообразующим факторам с объектом оценки.

Вывод: на основании проведенного анализа и располагая всей необходимой информацией для определения рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик счел возможным использовать сравнительный и доходный подходы.

6.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

6.1.1. Обоснование выбора метода оценки

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с применением количественных корректировок.

Последовательность реализации вышеуказанного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) 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 (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) 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.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать.

В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

6.1.2. Порядок оценки земельного участка сравнительным подходом

6.1.3. Обоснование выбора единицы оценки

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно обычаям делового оборота, на рынке коммерческой недвижимости измерение стоимости зданий и помещений, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м общей площади, в связи с чем, Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

6.1.4. Обоснование выбора элементов сравнения

Выбор элементов сравнения осуществлялся с учетом положений п.22, гл. VII ФСО №7.

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

В процессе реализации метода сравнительного подхода Оценщиком были выделены следующие элементы сравнения:

- Передаваемые права на земельный участок;
- Изменение цен во времени (дата предложения, сделки);

- Отличие цены предложения от цены сделки;
- Тип объекта;
- Местоположение объекта;
- Площадь общая, кв. м;
- Наличие/отсутствие улучшений;
- Наличие коммуникаций;
- Назначение ЗУ.

Земельный участок рассчитывается как условно свободный от построек.

6.1.5. Обоснование выбора объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников: <https://www.cian.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.incom-realty.ru/>, <http://realty.dmir.ru>, <https://www.domofond.ru>, <http://dom.mirkvartir.ru>, <http://zagorod.ru>, <http://chetireugla.ru>.

Результаты анализа рынка представлены в таблице ниже, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов.

В качестве объектов-аналогов оценщиком выбраны земельные участки предназначенные для размещения производственных объектов из табл. 23. Выбранные объекты аналоги наиболее совпадают с оцениваемым земельным участком по выбранным характеристикам и требуют наименьшего применения корректировок. Остальные объекты в табл. 23 имеют существенные расхождения с оцениваемым земельным участком. В связи с чем, оценщик в порядке п. ст.22 ФСО №7 делает вывод, что использование лишь части объектов-аналогов из табл.23 предоставит наиболее точные и достоверные результаты и соответствует целям оценки.

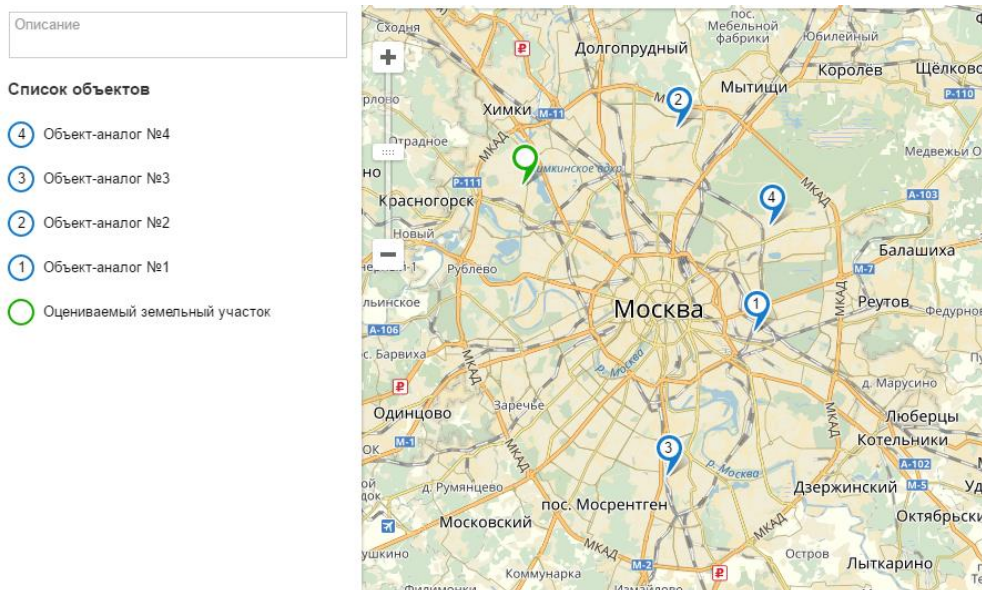
Табл. 32. Репрезентативная выборка объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Характеристики месторасположения объекта					
<i>Субъект РФ</i>	Москва	Москва	Москва	Москва	Москва
<i>Округ</i>	СЗАО	ЮВАО	СВАО	ЮАО	ВАО
<i>Ценовая зона</i>	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД
<i>Адрес</i>	ул. Свободы, д. 35, стр. 4	Фрезер ш., д. 12	ул. Полярная	Тарный проезд, вл.2	1-й Иртышский пр-д, вл.1
Состав передаваемых прав на объект					
<i>Вид права</i>	Право аренды	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право аренды
<i>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Условия продажи (предложения)</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики					

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<i>Тип объекта</i>	Земельный участок (в пределах площади застройки)	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
<i>Общая площадь, кв. м</i>	2 995	5 100,0	1 707,0	36 650,0	7 544,0
<i>Наличие/отсутствии улучшений</i>	Нет (Условно незастроенный)	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коммуникации</i>	На участке	На участке	По границе (имеется возможность к подключению)	По границе (имеется возможность к подключению)	По границе (имеется возможность к подключению)
Экономические характеристики					
<i>Назначение ЗУ</i>	Для размещения производственных объектов	Для размещения производственных объектов	Для размещения производственных объектов	Для размещения производственных объектов	Для размещения производственных объектов
Прочие характеристики					
<i>Другие характеристики, влияющие на стоимость</i>	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики					
<i>Цена предложения, руб.</i>	-	50 000 000	21 000 000	400 000 000	75 000 000
<i>Цена предложения, руб./кв. м</i>	-	9 804	12 302	10 914	9 942
<i>Торг</i>	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации					
<i>Контактная информация</i>	Данные, предоставленные Заказчиком	8 926 166-78-66	8 916 595-36-72	8 916 002-50-20	8 926 281 06-63
<i>Источник информации</i>		http://dom.mirkvartir.ru/185978875/	http://zagorod.ru/msk/lands/2961598/	https://www.avito.ru/moskva/ze_melnye_uchastki/uchastok_3.66_ga_promnaznacheniya_645919687	http://chetireugla.ru/Moskva/Pre_dlagayu-kupit_-uchastok-1y-Irtishskiy-pradv49678.html
<i>Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров</i>		В ходе телефонных переговоров было уточнено: вид права на земельный участок, вид разрешенного использования, коммуникации проходят на участке.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: вид права на земельный участок, вид разрешенного использования, имеется возможность подключения коммуникаций.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: вид права на земельный участок, вид разрешенного использования, имеется возможность подключения коммуникаций.	В ходе телефонных переговоров было уточнено: вид права на земельный участок, вид разрешенного использования, имеется возможность подключения коммуникаций.

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

Рис. 64. Местоположение оцениваемого объекта и аналогов на карте г. Москвы



Источник: <https://yandex.ru/>

6.1.6. Вносимые корректирующие коэффициенты

Корректировка на вид права

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги №1 и №4 находятся в аренде. Объекты-аналоги №2 и №3 находятся в собственности.

На основании пункта 3.7 настоящего отчета необходимо внести поправочные коэффициенты для объектов-аналогов №2 и №3. Корректирующий коэффициент равен 0,932.

Корректировка на торг

Корректировка на торг применяется к цене объектов-аналогов, т.к. они торгуются на открытом рынке, и, согласно практике рынка, продавцы уступают в цене. Согласно «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга» №17, г. Москва. Стр.100, табл.1.11. поправка на торг для земельных участков составляет 10,0% (см. пункт 3.7).

Корректировка местоположение

Оцениваемый ЗУ расположен в СЗАО между ЧТК и МКАД, объект-аналог №1 – в ЮВАО между ЧТК и МКАД, объект-аналог №2 – в СВАО между ЧТК и МКАД, объект-аналог №3 – ЮАО между ЧТК и МКАД, объект-аналог №4 – ВАО между ЧТК и МКАД.

Необходимо внести корректировку на местоположение для всех объектов-аналогов.

На основании пункта 3.7 настоящего отчета к объектам-аналогам приняты следующие поправочные коэффициенты:

- к объекту-аналогу №1 принят поправочный коэффициент 0,84;
- к объекту-аналогу №2 принят поправочный коэффициент 0,85;
- к объекту-аналогу №3 принят поправочный коэффициент 0,81;
- к объекту-аналогу №4 принят поправочный коэффициент 0,94.

Корректировка на площадь

Площадь оцениваемого земельного участка – 2 995 кв. м, площадь объекта-аналога №1 – 5 100 кв. м, объекта-аналога №2 – 1 707 кв. м, объекта-аналога №3 – 36 650 кв. м, объекта-аналога №4 – 7 544 кв. м. Площадь оцениваемого участка и объектов-аналогов №1, №2, №4 сопоставима.

На основании пункта 3.7 настоящего отчета необходимо скорректировать объект-аналог №3, коэффициент корректировки равен 1,14.

6.1.7. Весовой коэффициент

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от совокупной корректировки по абсолютной величине количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу. Для выведения данной формулы Оценщиком были определены следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенная величина стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок по абсолютной величине. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного вышеупомянутая формула имеет следующий вид:

Рис. 65. Формула весовых коэффициентов

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S1..n – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S2 – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

Sn – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

1/Sn – коэффициент соответствия n-го аналога объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

Табл. 33. Расчет стоимости ЗУ

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	9 804	12 302	10 914	9 942
Корректировка на имущественные права					
Наличие/отсутствие улучшений	Нет (условно незастроенный)	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	9 804	12 302	10 914	9 942
Вид права	Право аренды	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право аренды

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	0,932	0,932	1,00
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м</i>	-	9 804	11 465	10 172	9 942
Корректировка на условия финансирования					
<i>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м</i>	-	9 804	11 465	10 172	9 942
Корректировка на условия продажи (предложения)					
<i>Условия продажи (предложения)</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м</i>	-	9 804	11 465	10 172	9 942
Корректировка на условия рынка					
<i>Дата предложения</i>	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Торг</i>	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,90	0,90	0,90	0,90
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м</i>	-	8 824	10 319	9 155	8 948
Корректировка на вид использования					
<i>Тип объекта</i>	Земельный участок (в пределах площади застройки)	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Назначение ЗУ</i>	Для размещения производственных объектов	Для размещения производственных объектов	Для размещения производственных объектов	Для размещения производственных объектов	Для размещения производственных объектов
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м</i>	-	8 824	10 319	9 155	8 948
Характеристики месторасположения объекта					
<i>Округ</i>	СЗАО	ЮВАО	СВАО	ЮАО	ВАО
<i>Ценовая зона</i>	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,84	0,85	0,81	0,94
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	7 412	8 771	7 416	8 411
Корректировка на различие физических характеристик					
<i>Общая площадь, кв. м</i>	2 995	5 100	1 707	36 650	7 544

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,14	1,00
<i>Коммуникации</i>	На участке	На участке	По границе (имеется возможность к подключению)	По границе (имеется возможность к подключению)	По границе (имеется возможность к подключению)
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Другие характеристики, влияющие на стоимость</i>	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	7 412	8 771	8 454	8 411
<i>Удельный вес аналога</i>	-	0,25410	0,20786	0,13453	0,40351
<i>Взвешенная стоимость земельного участка, руб./кв. м.</i>			8 262		
<i>Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС</i>			24 745 000		

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

Итого, средневзвешенная цена 1 квадратного метра земельного участка равна 8 262 рублей с учетом НДС.

Общая средневзвешенная цена земельного участка составляет 24 745 000 рублей с учетом НДС.

6.1.8. Порядок оценки долевой собственности сравнительным подходом

Объектом оценки является 279/1000 доли в праве собственности на нежилое здание площадью 4 973,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 4.

Поскольку Оценщик не располагает сведениями о разделе имущества и выделе доли в натуре, то при сравнительном подходе оценке подлежит все здание целиком. Вместе с тем, размер доли Заказчика в здании позволяет ему претендовать только на часть помещений.

В связи с выбранной единицей оценки в кв. м, стоимость объекта оценки будет определяться как:

$$(Общее количество кв. м в здании) * (рассчитанная стоимость 1 кв. м) / (Доля Заказчика / Общее число долей)$$

6.1.9. Обоснование выбора единицы оценки

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно обычаям делового оборота, на рынке коммерческой недвижимости измерение стоимости зданий и помещений, предлагаемых к

продаже, производится в рублях за 1 кв. м общей площади, в связи с чем, Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

6.1.10. Обоснование выбора элементов сравнения

Выбор элементов сравнения осуществлялся с учетом положений п.22, гл. VII ФСО №7.

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

В процессе реализации метода сравнительного подхода Оценщиком были выделены следующие элементы сравнения:

- Передаваемые права на здание;
- Передаваемые права на земельный участок;
- Изменение цен во времени (дата предложения, сделки);
- Отличие цены предложения от цены сделки;
- Тип недвижимости;
- Функциональное назначение помещений;
- Местоположение объекта;
- Площадь общая, кв. м;
- Этаж расположения площадей здания;
- Материал стен здания;
- Физическое состояние здания;
- Наличие отопления;
- Наличие коммуникаций;
- Наличие ж/д ветки;
- Наличие отопления;
- Состояние отделки;
- Обеспеченность ЗУ.

6.1.11. Обоснование выбора объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников: <https://www.cian.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.incom-realty.ru/>, <http://realty.dmir.ru>, <https://www.domofond.ru>.

Результаты анализа рынка представлены в таблице ниже, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов.

В качестве объектов-аналогов оценщиком выбраны производственно-складские здания из табл. 21. Выбранные объекты аналоги наиболее совпадают с оцениваемым зданием по выбранным характеристикам (состояние, тип, площадь, и иные вышеприведенные) и требуют наименьшего применения корректировок. Остальные объекты в табл. 21 имеют существенные расхождения с оцениваемым зданием. В связи с чем, оценщик в порядке п. «в» ст.22 ФСО №7 делает вывод, что использование лишь части объектов-аналогов из табл.21 предоставит наиболее точные и достоверные результаты и соответствует целям оценки.

Табл. 34. Репрезентативная выборка объектов-аналогов

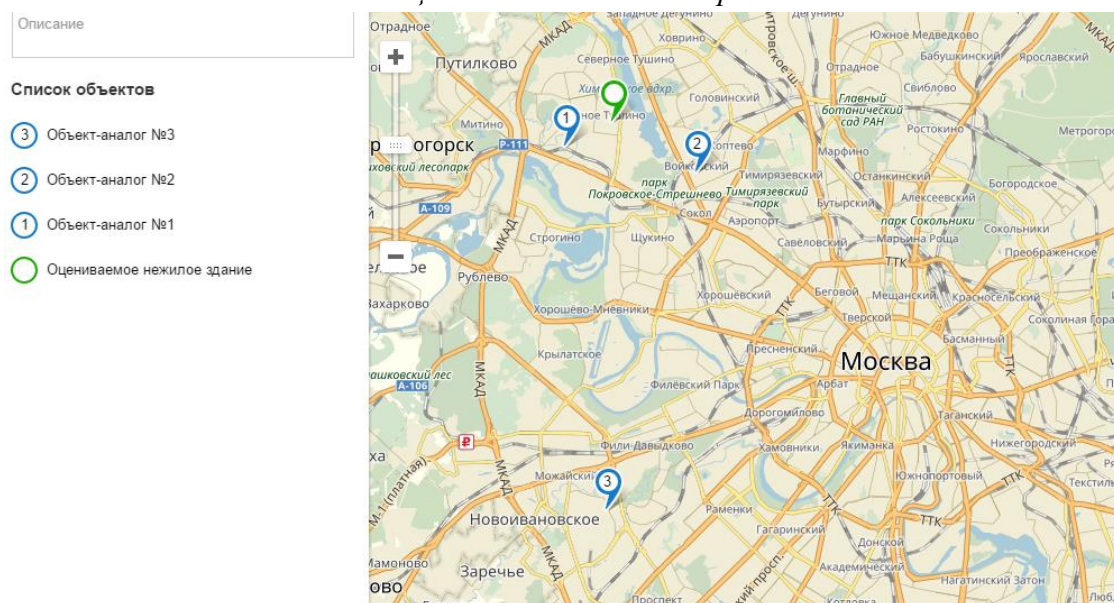
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта				
<i>Город</i>	Москва	Москва	Москва	Москва
<i>Административный округ</i>	СЗАО	СЗАО	САО	ЗАО
<i>Ценовая зона</i>	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД	Между ТТК и ЧТК	Между ЧТК и МКАД
<i>Адрес</i>	ул. Свободы, д. 35, стр. 4	проезд 1-й Тушинский, д. 13	проезд Старопетровский, д. 9А	ул. Генерала Дорохова, д. 2, стр. 2
Состав передаваемых прав на объект				
<i>Вид права на здания</i>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Вид права на земельный участок</i>	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
<i>Ограничения (обременения) прав</i>	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Условия продажи (предложения)</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				
<i>Тип объекта</i>	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
<i>Общая площадь, кв. м</i>	4 973,30	3 900,00	2 530,20	3 218,60
<i>Площадь офисно-административных помещений, кв. м</i>	1 812,00	640,00	404,20	737,70
<i>Площадь производственно-складских помещений, кв. м</i>	3 161,30	3 260,00	2 126,00	2 480,90
<i>в т. ч.</i>				
<i>подвал</i>	583,1	-	-	-
<i>цоколь</i>	-	-	-	-
<i>1 этаж</i>	2785,4	1950	2126	2480,9
<i>2 и выше</i>	1604,8	1950	404,2	737,7
<i>Этаж/Этажность</i>	подвал, 1, антресоль 1-го этажа, 2, 3, тех. этаж/3	1, 2/2	1, 2, 3/3	1, антресоль/1
<i>Площадь земельного участка кв. м</i>	2 995	8 000	4 705	2 668
<i>Обеспеченность ЗУ</i>	0,60	2,05	1,86	0,83
<i>Наличие коммуникаций</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Наличие отопления</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Материал стен</i>	Кирпич	Ж/б панели	Кирпич, ж/б блоки	Ж/б панели
<i>Физическое состояние зданий</i>	Удовлетворительно	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Состояние помещений</i>	Удовлетворительная отделка	Требуется замена отделки (проведение косметического ремонта)	Удовлетворительная отделка	Удовлетворительная отделка
<i>Наличие ж/д ветки</i>	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Наличие э/п механизмов</i>	Нет	Нет	Нет	Нет
Экономические характеристики				

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<i>Назначение объекта</i>	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское (с офисно-административной частью)
<i>Текущее использование</i>	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское (с офисно-административной частью)
Прочие характеристики				
<i>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</i>	-	Нет	Нет	Нет
<i>Другие характеристики, влияющие на стоимость</i>	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики				
<i>Цена предложения, руб. (с учетом НДС)</i>	-	250 000 000	250 569 000	222 042 000
<i>Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)</i>	-	64 103	99 031	68 987
<i>Торг</i>	-	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации				
<i>Контактная информация</i>	Данные, предоставленные Заказчиком	8-495-369-01-33, 8-926-238-47-97	8-926-630-97-04, 8-495-765-40-29	8-926-126-43-71
<i>Источник информации</i>		https://www.cian.ru/sale/commercial/159607200/	https://www.cian.ru/sale/commercial/157243730/	https://www.cian.ru/sale/commercial/158728094/
<i>Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров</i>		В ходе телефонных переговоров с представителем собственника уточнены площадь здания, площадь по этажам, площадь земельного участка, вид права на ЗУ, наличие административно-офисной части, площадь административно-офисной и производственно-складской частей, наличие коммуникаций и отопления, физическое состояние здания, материал стен, состояние внутренних помещений - необходимо проведение косметического	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника уточнены площадь здания, площадь по этажам, площадь земельного участка, вид права на ЗУ, наличие административно-офисной части, площадь административно-офисной и производственно-складской частей, наличие коммуникаций и отопления, физическое состояние здания, материал стен, состояние внутренних помещений - удовлетворитель	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника уточнены площадь здания, площадь по этажам, площадь земельного участка, вид права на ЗУ, наличие административно-офисной части, площадь административно-офисной и производственно-складской частей, наличие коммуникаций и отопления, физическое состояние здания, материал стен, состояние внутренних помещений -

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
		ремонта.	ное. В настоящий момент 100% площадей здания сданы в аренду, однако договора аренды заключен на типичных рыночных условиях, есть возможность его досрочного расторжения, в связи с чем не рассматривается	удовлетворительное.

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

Рис. 66. Местоположение объекта оценки и аналогов на карте г. Москвы



Источник: <https://yandex.ru/>

6.1.12. Вносимые корректирующие коэффициенты

Корректировка на торг

Корректировка на торг применяется к цене объектов-аналогов, т.к. они торгуются на открытом рынке, и, согласно практике рынка, продавцы уступают в цене. Согласно «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга» №17, г. Москва. Стр.100, табл.1.11. поправка на торг для производственно-складской недвижимости составляет 12,5% (см. пункт 3.7).

Корректировка на назначение объекта

Оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги имеют производственно-складские и офисные помещения, но в разном соотношении. Необходимо применить корректировки на назначение объекта (см. пункт 3.7). Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Табл. 35. Корректировки на назначение объекта

Наименование	ОО	A1	A2	A3
Общая площадь	4 973,30	3 900,00	2 530,20	3 218,60

Наименование	ОО	A1	A2	A3
Офисное	1812,0	640,0	404,2	737,7
Производственно-складское	3 161,3	3 260,0	2 126,0	2 480,9
Доля офисных в общей площади	0,3643	0,1641	0,1598	0,2292
Доля производственно-складских в общей площади	0,6357	0,8359	0,8402	0,7708
Корректировка	1,54			
Расчет корректировки	1,1967	1,0886	1,0863	1,1238
Итоговая поправка		1,10	1,10	1,06

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

Корректировка местоположение

Оцениваемое здание и объект-аналог №1 расположены в СЗАО между ЧТК и МКАД, объект-аналог №2 – в САО между ТТК и ЧТК, объект-аналог №3 – ЗАО между ЧТК и МКАД.

Необходимо внести корректировку на местоположение для объектов-аналогов №2 и №3.

На основании пункта 3.7 настоящего отчета к объектам-аналогам приняты следующие поправочные коэффициенты:

- к объекту-аналогу №2 принят поправочный коэффициент 0,95 (0,95=0,76/0,80);
- к объекту-аналогу №3 принят поправочный коэффициент 0,94 (0,94=0,76/0,81).

Корректировка на площадь

Корректировки приняты на основании пункта 3.7 настоящего отчета и представлены в таблице ниже.

Табл. 36. Корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	4 973,3	3 900,00	2 530,20	3 218,60
$y = 1,5531x^{(-0,096)}$	0,69	0,70	0,73	0,72
Корректировка на площадь	-	0,99	0,95	0,96
Среднее значение		0,99	0,95	0,96

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

Корректировка на этаж расположения

Корректировки приняты на основании пункта 3.7 настоящего отчета и представлены в таблице ниже.

Табл. 37. Корректировки на этаж расположения

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	4 973,3	3 900,0	2 530,2	3 218,6
в т. ч.					
подвал	0,77	583,1	-	-	-
цоколь	0,84	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	2 785,4	1 950,0	2 126,0	2 480,9
прочие этажи	0,85	1 604,8	1 950,0	404,2	737,7
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	0,12	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	0,56	0,50	0,84	0,77
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	0,32	0,50	0,16	0,23
Удельный показатель коэффициента	-	0,92	0,93	0,98	0,97
Корректирующий коэффициент	-	-	0,99	0,94	0,95

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

Корректировка на состояние внутренне отделки

Помещения в оцениваемом здании и помещения объектов-аналогов №2 и №3 имеют удовлетворительную отделку. Помещениям объекта-аналога №1 необходимо проведение косметического ремонта.

Корректировка на состояние внутренне отделки принята на основании пункта 3.7 настоящего отчета и равна 1,22.

Корректировка на обеспеченность ЗУ

Оцениваемое здание и объекты-аналоги имеют различную обеспеченность ЗУ, поэтому необходимо внести корректировку на обеспеченность ЗУ. Однако к объекту-аналогу №3 внесение поправки не требуется, так как земельный участок объекта-аналога №3, так же как у оцениваемого здания, не выделен и рассчитывается в пределах площади застройки.

На основании пункта 3.7 настоящего отчета к объектам-аналогам №1 и №2 приняты следующие корректировки:

Табл. 38. Корректировки на обеспеченность ЗУ

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
Площадь ЗУ, кв. м	2 995	8 000	4 705
Площадь зданий, кв. м	4 973,3	3 900,0	2 530,2
Отношение площади земельного участка к площади зданий и сооружений	0,60	2,05	1,86
Отклонение	-	-1,45	-1,26
Рыночная стоимость ЗУ, руб./кв. м (см. расчеты выше)	8 262,00		
Корректировка, руб./кв. м	-	- 11 979,90	- 10 410,12

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

6.1.13. Весовой коэффициент

Смотри пункт 6.1.7 настоящего отчета.

Табл. 39. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	64 103	99 031	68 987
Корректировка на наличие движимого имущества				

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		64 103,00	99 031	68 987
Корректировка на имущественные права				
Вид права на здания	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Вид права на земельный участок	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Коэффициент корректировки		1,000	1,000	1,000
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	64 103	99 031	68 987
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	64 103	99 031	68 987
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	64 103	99 031	68 987
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,875	0,875	0,875
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	56 090	86 652	60 364
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<i>Назначение объекта</i>	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское (с офисно-административной частью)
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,10	1,10	1,06
<i>Скорректированная цена, руб./кв. м</i>		61 699	95 317	63 986
Характеристики месторасположения объекта				
<i>Административный округ</i>	СЗАО	СЗАО	САО	ЗАО
<i>Ценовая зона</i>	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД	Между ТТК и ЧТК	Между ЧТК и МКАД
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	0,95	0,94
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	61 699	90 551	60 147
Корректировка на различие физических характеристик				
<i>Общая площадь, кв. м</i>	4 973,3	3 900,0	2 530,2	3 218,6
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,99	0,95	0,96
<i>Этаж/Этажность</i>	подвал, 1, антресоль 1-го этажа, 2, 3, тех. этаж/3	1, 2/2	1, 2, 3/3	1, антресоль/1
	-	0,99	0,94	0,95
<i>Материал стен</i>	Кирпич	Ж/б панели	Кирпич, ж/б блоки	Ж/б панели
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Физическое состояние зданий</i>	Удовлетворительно	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Наличие коммуникаций</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Наличие отопления</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Наличие ж/д ветки</i>	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Наличие э/п механизмов</i>	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Состояние отделки</i>	Удовлетворительная отделка	Требуется замена отделки (проведение косметического ремонта)	Удовлетворительная отделка	Удовлетворительная отделка
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,22	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>		73 775	80 862	54 854
<i>Обеспеченность ЗУ</i>	0,60	2,05	1,86	0,83
<i>Корректировка, руб./кв. м</i>		-11979,90	-10410,12	-

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	61 795	70 452	54 854
Удельный вес аналога	-	0,2796	0,3360	0,3844
Стоимость нежилого здания общей площадью 4 973,3 кв. м, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м с учетом НДС			62 036	
Стоимость нежилого здания общей площадью 4 973,3 кв. м, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС (округленно)			308 524 000	
Стоимость 279/1000 доли в праве собственности на нежилое здание общей площадью 4 973,3 кв. м, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС (округленно)			86 078 000	

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

Итого, средневзвешенная цена 1 квадратного метра здания равна 62 036 рублей с учетом НДС.

Общая средневзвешенная цена здания составляет 308 524 000 рублей с учетом НДС.

Стоимость 279/1000 доли в праве собственности на нежилое здание общей площадью 4 973,3 кв. м, расположенное по адресу г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 4 определенная сравнительным подходом составляет **86 078 000 рублей с учетом НДС.**

6.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

6.2.1. Методы определения рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых объектом оценки.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

В рамках доходного подхода при оценке недвижимости применяют два основных метода: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации переводит величину годового дохода в стоимость объекта недвижимости одним арифметическим действием:

$$C = \text{ЧОД} / R,$$

где

C – рыночная стоимость,

ЧОД – чистый операционный доход,

R – ставка капитализации.

Метод прямой капитализации используется тогда, когда прогнозируется, что доход от использования недвижимости будет оставаться стабильным, то есть не будет изменяться с течением времени. В случае если прогнозируется будущее изменение дохода (на протяжении анализируемого периода), используется метод дисконтированных денежных потоков.

Метод дисконтированных денежных потоков также как и метод прямой капитализации, переводит будущие потоки доходов и расходов от объекта в их текущую стоимость. Однако при использовании этого метода делается прогноз доходов и расходов (с учетом их изменения) для каждого года прогнозного периода. Метод дисконтированных денежных потоков применим к денежным потокам любого вида и является универсальным. Текущая стоимость будущих выгод от владения недвижимостью определяется на основании следующей формулы:

$$PV = \sum_{t=1}^T \frac{C_t}{(1 + k_d)^t} + \frac{C_{T+1} \div k_T}{(1 + k_d)^T}$$

где

PV – рыночная стоимость,

C_t – денежный поток в прогнозный период,

C_{T+1} – денежный поток в постпрогнозный период,

k_d – ставка дисконтирования,

k_T – ставка капитализации.

Таким образом, основой оценки объекта методом дисконтированных денежных потоков является прогноз функционирования объекта в течение определенного периода, что означает определение таких основных показателей, как срок прогноза, доходные и расходные характеристики и ставки дисконтирования и капитализации.

Учитывая особенности объекта оценки (объект оценки не нуждается в дополнительных вложениях, может генерировать постоянный по величине доход), для определения рыночной стоимости объекта оценки будет использоваться метод прямой капитализации, по следующему алгоритму:

Составление прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения и на основе полученных данных определение потенциального валового дохода (ПВД).

ПВД - представляет собой максимальный доход, который способен приносить объект оценки при 100-% загрузке площадей без учёта всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта, установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = A_{\text{ст}} * \text{Пл}$$

ПВД – потенциальный валовой доход;

Аст – средняя ставка аренды Объекта оценки,

Пл – площадь Объекта оценки.

Определение на основе анализа рынка потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы, расчёт действительного валового дохода (ДВД).

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Коэффициента недоиспользования выражает долю ПВД, теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта недвижимости. Отсюда, возникает необходимость скорректировать ПВД на коэффициент загрузки площадей (Кз), который определяется следующим образом:

$$K_3 = 1 - k_{\text{нд}}$$

Итак, расчёт действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по следующей формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{потери от недозагрузки}$$

Чистый операционный доход (ЧОД) - действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год:

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

Операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

6.2.2. Порядок оценки долевой собственности при сравнительном подходе

Как было изложено выше раздел имущества и выдел доли натуре не производился. В связи с чем, рыночная стоимость 279/1000 доли в праве собственности на нежилое здание площадью 4 973,3 кв. м будет определяться следующим образом:

(Стоимость здания определенная доходным подходом) *(Доля Заказчика/ Общее число долей)

6.2.3. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Для определения ПВД необходима величина арендной ставки. Ниже представлен расчет величины арендной ставки по рынку.

В рамках настоящей оценки, потенциальный валовый доход рассчитывается как произведение арендопригодной площади и рыночной арендной ставки за 1 кв. м, в предположении того, что оцениваемый объект будет сдаваться в аренду блоками (частями).

6.2.4. Обоснование выбора единицы оценки

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения величины арендной ставки объекта оценки, Оценщик в качестве единицы сравнения использовал цену предложения в рублях 1 кв. м/год общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно обычаям делового оборота, на рынке коммерческой недвижимости измерение арендных ставок зданий и помещений, предлагаемых к аренде, производится в рублях за 1 кв. м/год, в связи с чем, Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

6.2.1. Обоснование выбора элементов сравнения

Выбор элементов сравнения осуществлялся с учетом положений п.22, гл. VII ФСО №7.

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

В процессе реализации метода доходного подхода Оценщиком были выделены следующие элементы сравнения:

- Изменение цен во времени (дата предложения, сделки);
- Отличие цены предложения от цены сделки;
- Функциональное назначение помещений;
- Местоположение объекта;
- Площадь общая, кв. м;
- Материал стен здания;
- Физическое состояние здания;
- Наличие коммуникаций;
- Наличие отопления;
- Состояние отделки;
- Наличие в арендной ставке НДС;
- Наличие в арендной ставке ЭР и КП.

6.2.2. Обоснование выбора объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников: <https://www.cian.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.incom-realty.ru/>, <http://realty.dmir.ru>, <https://www.domofond.ru>.

Результаты анализа рынка представлены в таблице ниже, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов.

В качестве объектов-аналогов оценщиком выбраны производственно-складские помещения из табл. 23. Выбранные объекты аналоги наиболее совпадают с оцениваемым объектом по выбранным характеристикам и требуют наименьшего применения корректировок. Остальные объекты в табл. 23 имеют существенные расхождения с оцениваемым объектом. В связи с чем, оценщик в порядке ст.22 ФСО №7 делает вывод, что использование лишь части объектов-аналогов из табл.23 предоставит наиболее точные и достоверные результаты и соответствует целям оценки.

Табл. 40. Репрезентативная выборка объектов-аналогов

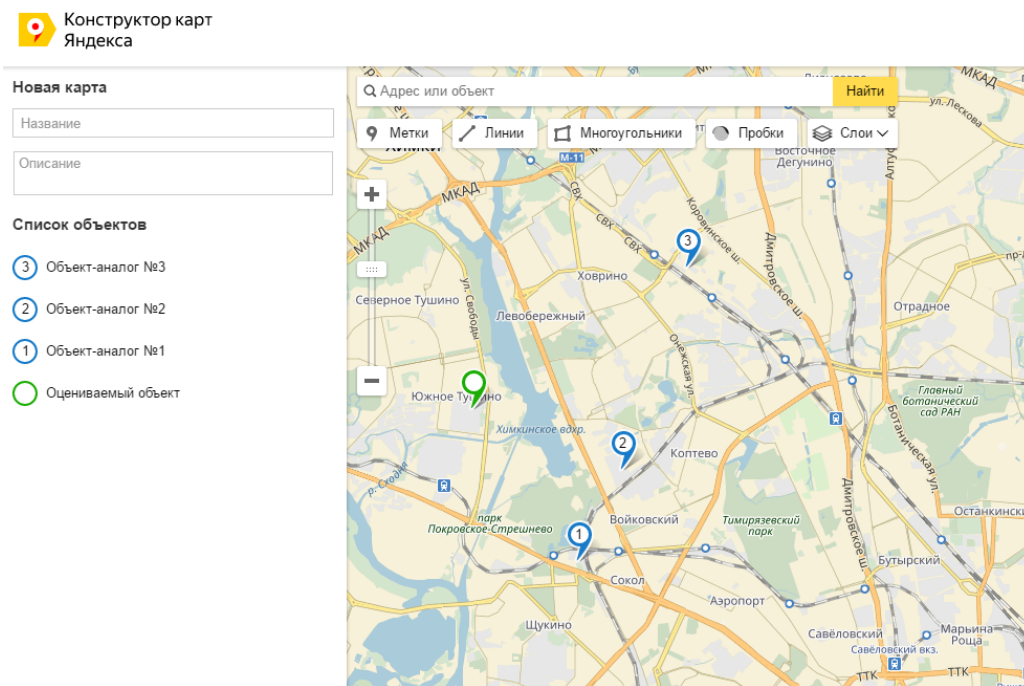
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта				
<i>Город</i>	Москва	Москва	Москва	Москва
<i>Административный округ</i>	СЗАО	СЗАО	САО	САО
<i>Ценовая зона</i>	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД
<i>Адрес</i>	ул. Свободы, д. 35, стр. 4	1-й Красногорский проезд, д. 3	ул. Адмирала Макарова, д. 2, стр. 10	ул. Ивана Сусанина, д. 1Б, стр. 1
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки				
<i>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Условия продажи (предложения)</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				
<i>Тип объекта</i>	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
<i>Тип здания</i>	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
<i>Общая площадь, кв. м</i>	4 973,3	420,0	345,0	1 102,0
<i>Площадь офисно-административных помещений, кв. м</i>	1 812,0	-	-	-
<i>Площадь производственно-складских помещений, кв. м</i>	3 161,3	420,0	345,0	1 102,0
<i>Наличие коммуникаций</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Наличие отопления</i>	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Материал стен</i>	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
<i>Физическое состояние зданий</i>	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Состояние отделки</i>	Удовлетворительная отделка	Удовлетворительная отделка	Удовлетворительная отделка	Удовлетворительная отделка

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Экономические характеристики				
Назначение объекта	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Текущее использование	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Стоимостные характеристики				
Величина арендной платы, руб./кв. м в год	-	8 580	8 508	8 500
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Наличие НДС*	Включен	Включен	Включен	Отсутствует
ОР и ЭР*	все включено кроме КП	все включено кроме КП	все включено кроме КП	все включено кроме КП
Источник информации				
Контактная информация	Данные, предоставленные Заказчиком	8-495-768-47-44	8 -910-436-16-39, 8-495-241-30-16	8-495-637-80-14
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/152269062/	http://realty.dmir.ru/rent/sklad-moskva-ulica-admirala-makarova-156135235/	https://www.cian.ru/rent/commercial/159591321/
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров		В ходе телефонных переговоров с представителем собственника уточнены площадь, площадь административно-офисной и производственно-складской частей, наличие коммуникаций и отопления, физическое состояние здания, материале стен, состояние внутренних помещений - удовлетворительное. НДС и ЭР включены в АС, КП оплачиваются отдельно.	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника уточнены площадь, площадь административно-офисной и производственно-складской частей, наличие коммуникаций и отопления, физическое состояние здания, материале стен, состояние внутренних помещений - удовлетворительное. НДС и ЭР включены в АС, КП оплачиваются отдельно.	В ходе телефонных переговоров с представителем собственника уточнены площадь, площадь административно-офисной и производственно-складской частей, наличие коммуникаций и отопления, физическое состояние здания, материале стен, состояние внутренних помещений - удовлетворительное. НДС не включен в АС, ЭР включены в АС, КП оплачиваются отдельно.

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

* наличие или отсутствие НДС, ЭР и КП в ставке арендной платы по всем объектам-аналогам были уточнены Оценщиком в ходе телефонных переговоров с собственниками либо их представителями (агентства недвижимости).

Рис. 67. Местоположение объекта оценки и аналогов на карте г. Москвы



Источник: <https://yandex.ru/>

6.2.3. Вносимые корректирующие коэффициенты

Корректировка на наличие НДС в арендной ставке

Расчет арендной ставки производится с учетом НДС. У объектов-аналогов №1 и №2 в арендной ставке НДС включен, у объекта-аналога – отсутствует, для дальнейших расчетов к стоимости арендной ставки объекта-аналога №3 необходимо прибавить величину НДС - 18%.

Корректировка на торг

Корректировка на торг применяется к цене объектов-аналогов, т.к. они торгуются на открытом рынке, и, согласно практике рынка, продавцы уступают в цене. Согласно «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга» №17, г. Москва, стр.100, табл.1.11. поправка на торг для производственно-складской недвижимости составляет 10,0% (см. пункт 3.7).

Корректировка на назначение объекта

Оцениваемый объект имеет производственно-складские и офисные помещения, объекты-аналоги представляют собой производственно-складские помещения. Необходимо применить корректировки на назначение объекта (см. пункт 3.7). Расчет корректировок представлен в таблице ниже.

Табл. 41. Корректировки на назначение объекта

Наименование	ОО	A1	A2	A3
Общая площадь	4 973,30	420,00	345,00	1 102,00
Офисное	1812,0	0,0	0,0	0,0
Производственно-складское	3161,3	420,0	345,0	1102,0
Доля офисных в общей площади	0,3643	0,0000	0,0000	0,0000
Доля производственно-складских в общей площади	0,6357	1,0000	1,0000	1,0000
Корректировка			1,55	
Расчет корректировки	1,2004	1,0000	1,0000	1,0000

Наименование	ОО	A1	A2	A3
Итоговая поправка		1,20	1,20	1,20

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

Корректировка местоположение

Оцениваемое здание и объект-аналог №1 расположены в СЗАО между ЧТК и МКАД, объекты-аналоги №2 и №3 – в САО между ЧТК и МКАД.

Необходимо внести корректировку на местоположение для объектов-аналогов №2 и №3.

На основании пункта 3.7 настоящего отчета к объектам-аналогам приняты следующие поправочные коэффициенты:

- к объектам-аналогам №2 и №3 принят поправочный коэффициент 0,99 (0,99=0,82/0,83).

Корректировка на площадь

Площадь оцениваемого объекта составляет 4 973,3 кв. м. Площади объектов-аналогов: №1 – 420,0 кв. м, №2 – 345,0 кв. м, №3 – 1 102,0 кв. м.

Как правило, арендодателями в аренду предлагаются блоки различной площади, входящие в состав единого объекта недвижимости. В связи с тем, что существует возможность разделения общей площади оцениваемого объекта и сдачи его в аренду частями, корректировка на различие в площади не применялась.

6.2.4. Весовой коэффициент

Смотри пункт 6.1.7 настоящего отчета.

Табл. 42. Расчет величины арендной ставки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<i>Величина арендной платы, руб./кв. м в год</i>	-	8 580	8 508	8 500
Корректировка на наличие НДС				
<i>Наличие НДС***</i>	Включен	Включен	Включен	Отсутствует
<i>Величина арендной платы за 1 кв. м в год, с учетом НДС</i>	-	8 580	8 508	10 030
Корректировка на условия финансирования				
<i>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	8 580	8 508	10 030
Корректировка на условия продажи (предложения)				
<i>Условия продажи (предложения)</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	8 580	8 508	10 030
Корректировка на условия рынка				
<i>Дата предложения</i>	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017	Июнь 2017

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,90	0,90	0,90
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	7 722,00	7 657,20	9 027,00
Корректировка на вид использование				
Тип объекта	Здание	Помещение	Помещение	Помещение
Назначение объекта	Производственно-складское (с офисно-административной частью)	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Коэффициент корректировки	-	1,20	1,20	1,20
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	9 266	9 189	10 832
Характеристики месторасположения объекта				
Административный округ	СЗАО	СЗАО	САО	САО
Ценовая зона	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД	Между ЧТК и МКАД
Коэффициент корректировки	-	1,00	0,99	0,99
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	9 266	9 097	10 724
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	4 973,3	420,0	345,0	1 102,0
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Наличие отопления	Есть	Есть	Есть	Есть
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	9 266	9 097	10 724
Состояние отделки	Удовлетворительная отделка	Удовлетворительная отделка	Удовлетворительная отделка	Удовлетворительная отделка
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	9 266	9 097	10 724
ОР и ЭР	все включено кроме КП	все включено кроме КП	все включено кроме КП	все включено кроме КП
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	9 266	9 097	10 724
Удельный вес аналога	-	0,3404	0,3298	0,3298
Величина арендной платы, руб./кв. м в год с учетом НДС, ОР и ЭР (за исключение КП)		9 691		

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

Таким образом, величина арендной ставки для дальнейших расчетов равна 9 691 рублей с учетом НДС, операционных и эксплуатационных расходов, но без учета коммунальных платежей.

Зная площадь и величину арендной ставки, Оценщик определил величину ПВД (см. пункт 6.2.1).

Потенциальный валовый (ПВД) доход равен 48 196 250 рублей/год с учетом НДС.

6.2.5. Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовый доход (ДВД) определяется путем вычитания из потенциального валового дохода (ПВД) потерь недозагрузки (см. пункт 6.2.1).

В расчетах выше был определен потенциальный валовый (ПВД) доход, который равен 48 196 250 рублей/год с учетом НДС.

Коэффициент недозагрузки равен 12,0% от ПВД (см. пункт 3.6 настоящего отчета).

Следует, что потери недозагрузки равны 5 783 550 рублей/год с НДС ($5\,783\,550 = 48\,196\,250 \cdot 0,12$).

Таким образом, *действительный валовый доход (ДВД) равен 42 412 700 рублей/год с учетом НДС.*

$$42\,412\,700 \text{ рублей/год} = 48\,196\,250 \text{ рублей/год} - 5\,783\,550 \text{ рублей/год}$$

6.2.6. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) определяется путем вычитания из действительного валового дохода (ДВД) операционных расходов (см. пункт 6.2.1).

В расчетах выше был определен действительный валовый доход (ДВД), который равен 42 412 700 рублей/год с учетом НДС.

Операционные расходы равны 18,0% от ПВД (см. пункт 3.6 настоящего отчета).

Следует, что потери операционных расходы равны 8 675 325 рублей/год с НДС ($8\,675\,325 = 48\,196\,250 \cdot 0,18$).

Таким образом, *чистый операционный доход (ЧОД) равен 33 737 375 рублей/год с учетом НДС.*

$$33\,737\,375 \text{ рублей/год} = 42\,412\,700 \text{ рублей/год} - 8\,675\,325 \text{ рублей/год}$$

6.2.7. Определение стоимости доли в праве собственности

Рыночная стоимость доходным подходом определяется как произведение чистого операционного дохода (ЧОД) на ставку капитализации (см. пункт 6.2.1).

В расчетах выше был определен чистый операционный доход (ЧОД), который равен 33 737 375 рублей/год с учетом НДС.

Ставка капитализации равна 12,01% (см. пункт 3.6 настоящего отчета).

Следует, что стоимость нежилого здания общей площадью 4 973,3 кв. м с учетом округлений равна 280 911 000 рублей с НДС.

Таким образом, стоимость 279/1000 доли в праве собственности на нежилое здание общей площадью 4 973,3 кв. м, полученная в рамках доходного подхода, с учетом округлений равна 78 374 000 рублей с учетом НДС (78 374 000 рублей = 280 911 000 рублей*0,279).

Часть 7 «Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке»

В соответствии с Федеральными стандартами оценки, а именно:

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20.05.2015 № 297.

- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 № 298.

- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 № 299.

- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г. № 611.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки определяется на основе обобщения (согласования) результатов, полученных в рамках каждого из подходов.

В результате получены следующие результаты оценки рыночной стоимости:

Табл. 43. Результаты оценки, полученные в рамках подходов

Подходы	Стоимость, руб. с учетом НДС (округленно)
Доходный подход	78 374 000
Сравнительный подходов	86 078 000
Затратный подходов	Не применялся

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод. При проведении согласования результатов были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных методов для данного случая оценки.

Затратный подход

Не применялся.

Сравнительный подход

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. он отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому объекту. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости по отношению к сопоставимым объектам и получить рыночную стоимость исследуемого объекта оценки. Поэтому Оценщик присваивает сравнительному подходу средний вес.

Доходный подход

Доходный подход считается наиболее надежным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов недвижимости с небольшой степенью физического износа. Объект оценки не требует дополнительных финансовых вложений, может стабильно функционировать, и способен приносить собственнику доход. Доходный подход в настоящей работе построен на реальных среднерыночных показателях доходности коммерческой недвижимости. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Оценщик присваивает данному подходу средний вес.

Согласование результатов проведено в соответствии с «Рекомендациями по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7). Часть 1» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Пономарев А.М. Нижний Новгород, 2015.

Итоговая величина стоимости объекта оценка рассчитывается посредством согласования значений стоимости, полученных в рамках каждого подхода. Поскольку согласование осуществляется с целью получения более точной оценки, полученный в результате согласования интервал (диапазон) должен быть меньше, чем соответствующий интервал для каждой оценки в отдельности.

Согласование оценок, полученных в рамках двух независимых подходов (методов) осуществляется в соответствии с правилами и формулами, приведенными ниже.

Перед согласованием следует проверить, является ли расхождение между результатами двух оценок несущественным.

Неопределенность процесса оценки - общая характеристика качества результата оценки, отражающая факт неоднозначности, размытости полученной величины стоимости оценки, ее приближенный характер.

Источниками и основными факторами неопределенности процесса оценки при реализации сравнительного подхода являются:

Скидка на торг. Поскольку вместо цен сделок при выполнении оценки обычно используются цены предложений, к ним применяется скидка на торг. Указанная поправка в большинстве случаев не учитывает конкретные особенности продажи используемого аналога, а основана на средних значениях снижения цен в процессе продажи (торгов).

Корректировки. Корректировки, применяемые к аналогам, также как и скидка на торг, определенные на основе экспертного опроса, уже содержат некоторую неопределенность, так же, как и корректировки, рассчитанные по зависимостям, полученным на других рынках и/или в другие периоды. Значения корректировок, которые определяются на основе сопоставления характеристик и цен сходных объектов (например, методом парных продаж), также неизбежно содержат погрешность и поэтому являются источником неопределенности.

Неполнота описания аналогов. Все объекты, выставляемые на рынок, имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании. Зачастую информация об аналоге (физические характеристики, местонахождение) бывает неполной, либо неточной, что может привести к применению не корректных поправок.

Ограниченность и неоднородность выборки. Количество аналогов, которое используется для определения среднего (или медианы), в силу статистических закономерностей делает невозможным точное определение параметров распределения случайной величины. В виду присутствия неучитываемых параметров, влияющих на условия продажи, интересы сторон и т.п. даже идентичные объекты (по своим характеристикам, местоположению и т.п.) могут

различаться по ценам предложений и ценам сделок, (т. е. фактически иметь значимые, но не описанные в источниках информации об объектах, отличия по тем или иным признакам).

Факторы неопределенности, описанные в сравнительном подходе, имеют место быть и в доходном подходе, когда идет речь о выборе аналогов по сдаче в аренду объектов, аналогичных объекту оценки. Кроме этого существуют факторы, характерные только для доходного подхода:

Операционные затраты. Данные затраты зависят от многих факторов (объем и цены коммунальных услуг, заработная плата обслуживающего персонала и т. п.). Эти затраты могут различаться в каждом конкретном случае, и оценщик вынужден использовать усредненные данные.

Коэффициент загрузки. Достаточно часто отсутствуют точные сведения о величине загрузки, характерной для эксплуатации объектов данного типа. Поэтому обычно Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Текущая доходность. Отсутствуют точные сведения о величине текущей доходности, характерной для объектов данного типа в данном районе. Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, рассчитанными методом рыночной экстракции на основании статистических данных.

Прогноз арендных ставок. Из-за отсутствия надежных сведений об ожиданиях рынка относительно темпов роста арендных ставок и цен продажи в будущем, характерных для объектов данного типа в данном районе, Оценщик вынужден формировать свои субъективные предположения или пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Источниками и основными факторами неопределенности процесса оценки при реализации сравнительного подхода являются:

Затраты на строительство. Расчет через укрупненные показатели, которые характеризуют усредненные затраты, не отражает индивидуальных особенностей конкретного проекта. Поэтому метод не может точно учесть требуемые затраты на строительство данного конкретного объекта. Выбранный в справочнике аналог не полностью соответствует объекту оценки. Имеющиеся отличия приводят к тому, что затраты на строительство объекта оценки несколько отличаются от затрат, рассчитанных на основе выбранного проекта.

Цены на материалы. Цены на покупные изделия, материалы и ресурсы постоянно меняются. Опыт показывает, что заложенные в аналог затраты и фактически затраченные средства могут существенно отличаться. Поэтому не представляется возможным указать точные цены на дату оценки, что также является источником неопределенности.

Величина износа. Наибольший вклад в погрешность результата оценки вносит расчет потери рыночной стоимости, вследствие физического изнашивания оцениваемой недвижимости. В настоящее время практически отсутствуют исследования, позволяющие функционально связать накопленный физический износ с потерей потребительских качеств и соответственно с потерей стоимости. Еще более высокая неопределенность характерна для объектов с выраженными внешним и функциональным устареванием.

Количественный анализ неопределенности должен включать установление ее численных характеристик, выраженных в виде интервала неопределенности.

Интервал неопределенности (интервал уверенности) – численная характеристика результата оценки, выраженная в виде границ интервала (диапазона) значений стоимости, относительно которого оценщик может утверждать с высокой степенью уверенности, что стоимость находится внутри этого интервала.

Полуширина интервала неопределенности – мера уровня неопределенности, равная разности между верхней и нижней границей интервала неопределенности, деленная на 2.

В таблицах ниже представлены значения полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости рынка, к которому относится оцениваемый объект, и реализованного для расчета его стоимости подхода.

В качестве активного рассматривается рынок, характеризующийся большим объемом совершаемых операций (сделок), высокой конкуренцией и маленьким разрывом между ценами предложения и покупки. Примером активного рынка может служить рынок стандартных квартир в спальнях районах большого города, торговых помещений на улицах с большим трафиком, офисных помещений в деловых центрах и производственно-складских помещений в промышленных районах городов.

Неактивный (малоактивный, неразвитый) рынок – вялый, застойный, характеризующийся низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Характерен для дорогостоящих объектов недвижимости и имущественных комплексов, а также объектов недвижимости в отдаленных и депрессивных районах.

Все указанные в таблицах значения приведены в процентах от расчетной величины рыночной стоимости.

Табл. 44. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Сравнительный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Производственно-складские объекты	10	9	11
Помещения в бизнес-центрах	9,5	9	10
Универсальные офисно-торговые объекты	10	9	11
Квартиры	5,5	5	6
Жилые дома и коттеджи	8,5	8	9
Земельные участки под индустриальную застройку	11	10	12
Земельные участки под офисно-торговую застройку	11	10	12
Земельные участки под ИЖС	8,5	8	9

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7). Часть 1» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Пономарев А.М. Нижний Новгород, 2015

Табл. 45. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода на неактивном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на неактивном рынке	Сравнительный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Высококласные производственно-складские объекты	18	17	19
Низкокласные производственно-складские объекты	17,5	16	19
Помещения в бизнес-центрах	17	16	18
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	17,5	16	19
Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	20,5	19	22
Квартиры	11	10	12

Неопределенность оценки рыночной стоимости на неактивном рынке	Сравнительный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Жилые дома и коттеджи	14,5	13	16
Имущественные комплексы (Базы отдыха и др.)	20	18	22
Земельные участки под индустриальную застройку	19,5	18	21
Земельные участки под офисно-торговую застройку	20	18	22
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	22	20	24
Земельные участки под МЖС	20	18	22
Земельные участки под ИЖС	17,5	16	19
Земельные участки под объекты рекреации	22	20	24

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7). Часть 1» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Пономарев А.М. Нижний Новгород, 2015

Табл. 46. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Доходный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Высококласные производственно-складские объекты	14	13	15
Низкокласные производственно-складские объекты	14	13	15
Бизнес-центры класса А, В	13	12	14
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	14	13	15
Квартиры	13	11	15
Жилые дома и коттеджи	16	14	18
Земельные участки под индустриальную застройку	17,5	16	19
Земельные участки под офисно-торговую застройку	17	15	19
Земельные участки под ИЖС	16	14	18

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7). Часть 1» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Пономарев А.М. Нижний Новгород, 2015

Табл. 47. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода на неактивном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на неактивном рынке	Доходный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Высококласные производственно-складские объекты	21,5	20	23
Низкокласные производственно-складские объекты	20,5	19	22
Бизнес-центры класса А, В	19,5	18	21
ТЦ, ТК, ТРК	19	18	20
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	21,5	20	23
Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	23	21	25

Неопределенность оценки рыночной стоимости на неактивном рынке	Доходный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Квартиры	16,5	14	19
Жилые дома и коттеджи	20	18	22
Имущественные комплексы (Базы отдыха и др.)	23,5	22	25
6.1 Земельные участки под индустриальную застройку	22	20	24
6.2 Земельные участки под офисно-торговую застройку	22	20	24
6.3 Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21	19	23
6.4.1 Земельные участки под МЖС	22	20	24
6.4.2 Земельные участки под ИЖС	20,5	18	23
6.5 Земельные участки под объекты рекреации	22,5	20	25

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7). Часть 1» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Пономарев А.М. Нижний Новгород, 2015

Табл. 48. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Затратный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Высококласные производственно-складские объекты	15	14	16
Низкокласные производственно-складские объекты	15,5	14	17
Бизнес-центры класса А, В	15	14	16
Универсальные низкокласные офисноторговые объекты	14,5	13	16
Жилые дома и коттеджи	15	13	17

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7). Часть 1» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Пономарев А.М. Нижний Новгород, 2015

Табл. 49. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода на неактивном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Затратный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Высококласные производственно-складские объекты	20,5	19	22
Низкокласные производственно-складские объекты	18,5	17	20
Бизнес-центры класса А, В	18,5	17	20
ТЦ, ТК, ТРК	19,5	18	21
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18,5	17	20
Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	20,5	19	22
Жилые дома и коттеджи	18,5	17	20
Имущественные комплексы (Базы отдыха и др.)	21	19	23

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7). Часть 1» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Пономарев А.М. Нижний Новгород, 2015

В соответствии с приведенной выше информацией для каждого из применяемых при проведении расчетов подходов определяется значение полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости/неразвитости рынка и назначения объекта:

Табл. 50. Анализ результатов, полученных в рамках каждого из подходов

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	86 078 000	78 374 000
Развитость рынка	Активный		
Назначение оцениваемого объекта	Производственно-складские объекты		
Значения полуширины интервала неопределенности, ± %		10	14
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	77 470 200	67 401 640
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	94 685 800	89 346 360
Существенность отличий	Отличия незначительны: интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются		

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

Определив значения границ диапазонов для каждого из применяемых подходов, необходимо произвести анализ существенности/несущественности расхождения между результатами полученными в рамках применения каждого из подходов.

Расхождение между двумя оценками признается несущественным, так как интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются, как следствие, для определения величины итоговой рыночной стоимости объекта оценки необходимо произвести согласование результатов.

Расчетные формулы для определения величины интервала для согласованной оценки.

$a (a_{\min}; a_{\max})$ – оценка, полученная в рамках первого подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый с первым подходом.

$\Delta a = (a_{\max} - a_{\min})/2$ – полуширина интервала неопределенности для первой оценки.

$b (b_{\min}; b_{\max})$ – оценка, полученная в рамках второго подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый со вторым подходом.

$\Delta b = (b_{\max} - b_{\min})/2$ – полуширина интервала неопределенности для второй оценки.

$c (c_{\min}; c_{\max})$ – оценка, полученная в результате согласования двух оценок, и интервал неопределенности, ассоциируемый с согласованной оценкой.

$\Delta c = (c_{\max} - c_{\min})/2$ – полуширина интервала неопределенности для согласованной оценки.

В соответствии с общепринятыми правилами согласованная оценка рассчитывается по формуле:

$$c = k_a \times a + k_b \times b$$

где:

k_a, k_b – весовые коэффициенты, удовлетворяющие условию $k_a + k_b = 1$

Используя правила согласования независимых неравноточных измерений, можно показать, что наименьшее значение интервала неопределенности для согласованной оценки будет, если в качестве весовых коэффициентов принять:

$$k_a = \frac{\Delta b^2}{\Delta a^2 + \Delta b^2};$$

$$k_b = \frac{\Delta a^2}{\Delta a^2 + \Delta b^2}$$

В этом случае полуширина интервала, ассоциированного с согласованной оценкой, рассчитывается по формуле:

$$\Delta c = \Delta a \times \sqrt{k_a} \text{ или } \Delta c = \Delta b \times \sqrt{k_b}$$

Используя величину согласованной оценки и значение полуширины интервала неопределенности, рассчитанные по формулам, указанным выше, рассчитываются границы интервала (диапазона) стоимости:

$$c_{\min} = c - \Delta c; c_{\max} = c + \Delta c$$

Если требуется согласовать три или более оценок, согласование можно провести последовательно. Сначала согласовывают две оценки. Результатом согласования является оценка и интервал неопределенности для согласованной оценки. Далее осуществляется согласование согласованной на первом этапе оценки с учетом полученного интервала, и третьей оценки, заданной своим значением и своим интервалом, полученными в рамках реализации третьего подхода (метода). Аналогичным способом может быть осуществлено согласование с четвертой и последующими оценками. При этом следует обратить внимание, что при включении в процесс согласования новой оценки интервал неопределенности должен уменьшаться.

По завершении Оценщиком была получена итоговая стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, несколько отличающаяся от результатов сравнительного подхода. По мнению Оценщика, данная ситуация является объективной с точки зрения отражения экономического смысла и методологических отличий доходного и сравнительного подхода. Так же различия сопряжены с тем, что для сегмента коммерческой недвижимости на отдельно взятом локальном рынке существует индивидуальное распределение сил среди факторов, влияющих на стоимость того или иного доходного объекта. Для коммерческой недвижимости, рынок продажи и аренды идёт синхронно.

Рыночная стоимость объекта недвижимости определится, как взвешенная, полученная каждым из подходов, и составит на дату оценки:

Табл. 51. Рыночная стоимость и рекомендуемый интервал рыночной стоимости

Показатель	Значение	Вес подхода (k_a , k_b)
Результаты доходного подхода, руб. с учетом НДС	78 374 000	0,381
Результаты сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	86 078 000	0,619
Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС (округленно)	83 143 000	
Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС (округленно)	70 460 000	
Значение полуширины интервала неопределенности для согласованной стоимости оцениваемого объекта, руб.	6 772 000	
Нижняя граница диапазона согласованной стоимости, руб. с учетом НДС	76 371 000	
Верхняя граница диапазона согласованной стоимости, руб. с учетом НДС	89 915 000	

Источник информации: составлено ИП Арлашин М. Н.

Часть 7 «Заявление о соответствии требованиям (декларация) Оценщика»

В соответствии с имеющимися данными и согласно профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- оценщик и исполнитель оказания услуг по оценочной деятельности не имели ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;
- оценщик и исполнитель оказания услуг по оценочной деятельности не имели личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение исполнителя услуг по оказанию оценочной деятельности ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- оценка проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, федеральными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организацией «СМАО»;
- образование подписавшего отчет оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям;
- никто кроме лиц указанных в отчете, не оказывали профессиональной помощи в подготовке отчета;
- расчетная стоимость признается действительной на дату проведения оценки.

Рассчитанная величина стоимости Объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости 279/1000 доли в праве собственности на нежилое здание общей площадью 4 973,3 кв. м по состоянию на дату оценки составляет:

83 143 000 (Восемьдесят три миллиона сто сорок три тысячи) рублей с учетом НДС

**70 460 000 (Семьдесят миллионов четыреста шестьдесят тысяч) рублей
без учета НДС**

Часть 8 «Список использованной литературы»

1. Федеральный Закон от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135–ФЗ (с изменениями и дополнениями).
2. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действ. ред.).
3. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действ. ред.).
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действ. ред.).
5. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действ. ред.).
6. «Международные стандарты оценки 2005». – М., 2005.
7. М. А. Федотова, Э. А. Уткин. Оценка недвижимости и бизнеса. – М., 2000.
8. С. В. Грибовский. Методология оценки коммерческой недвижимости. – СПб., 1998.
9. С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
10. В. В. Григорьев. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М.: ИНФРА-М, 1997.
11. И. А. Синянский, Н. И. Манешина. Типология зданий и сооружений. – М., 2004.
12. «Оценка недвижимости». Учебник под редакцией Грязновой А. Г., Москва, «Финансы и статистика», 2004.
13. Е. И. Тарасевич. «Методы оценки недвижимости»- С-Пб, 1998 г.
14. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Учебное пособие. Пер. с англ.- М., 1994 г.
15. Джек Фридман, Николас Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» - М., 1995 г. 1
16. Е. С. Озеров «Экономика и менеджмент недвижимости», СПб, «МКС», 2003.
17. «Основы оценки стоимости недвижимости», М, Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
18. Л. Н. Тэпман. Оценка недвижимости. Под ред. проф. В. А. Швандара, М, »ЮНИТИ-ДАНА», 2004.
19. А. Б. Крутик, М. А. Горенбургов, Ю. М. Горенбургов. Экономика недвижимости, СПб, Изд. «Лань», 2000. 20. В. А. Горемыкин «Экономика недвижимости», М, Изд. «Дашков и Ко», 2003

КОПИЯ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

Дата выдачи: _____ “ _____ ” _____ г.

Документы-основания: ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ номер: 5/12-НИ от “22” декабря 2000 г.

Субъект (субъекты) права: ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО “МоскЭб”
ИНН/КПП: 7733071277/773301001
Место нахождения: 125362, г.МОСКВА, ул. СВОБОДЫ, д.35, стр.4
Зарегистрировано: 07.05.1997г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, Свидетельство № 057903 ОГРН: 1027739740687

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 279/1000

Объект права: Адрес: г.МОСКВА, ул. СВОБОДЫ, д.35, стр.4
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 4973,3 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 354298

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 августа 2001 года сделана запись регистрации № 77-01/30-184/2001-6507

Повторное, взамен свидетельства № 77АК № 217532 от 24 сентября 2009 г.

Регистратор: _____ **МУРАВЬЕВА С. М.**

Серия 77АК 217689

ЗАО фирма “ЭГЮ”, г. Москва, з. 1789, 2008 г., уровень “В”

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Открытое акционерное общество "Фонд предприятий транспортного комплекса"
ИНН/КПП: 7707600132/770701001
Место нахождения: 127006, г. Москва, ул. Каретный ряд, д.2/1
Зарегистрировано: 06.09.2006г., Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве,
ОГРН: 5067746471568
Доля в праве 721/1000

Регистратор



БЬЕВА С. М.

Город Москва,

25 ОКТ 2010

Я, МЕЛЬНИКОВА ИРИНА ВАСИЛЬЕВНА, нотариус города Москвы, свидетельствую верность этой копии с подлинником документа. В последнем подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных исправлений или каких-либо особенностей нет.



Зарегистрировано в реестре за № 1к-527
Высказано тарифу 20 руб. 00 коп. + 80 руб. 00 коп.
Нотариус за усл. и усл. габ.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 14.10.2009

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2761/6 (03301053)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование производственное

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Южное Тушино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Свободы
Номер дома	35	
Номер корпуса	-	
Номер строения	4	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь , 4973,3 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность: _____
количество этажей 3 , количество подземных этажей: 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1985

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков) , в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества _____

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.9. Примечание: год обследования - 1998

1.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Западное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северо-Западного ТБТИ

М.П. _____
(подпись)

С.Н.Литвинова
(инициалы, фамилия)

Зам. начальника
СЗ ТБТИ
Гусева Т.В.



02 80 09 0078334

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2 , всего листов 2

Кадастровый номер: _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер): 2761/6 (03301053)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 3 000

Начальник Северо-Западного ТБТИ



М.П.

Зам. начальника
СЗ ТБТИ
Гусева Т. В.

(инициалы, фамилия)

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 2 листов



Зам. начальника
СЗ ТБТИ
Гусева Т. В.

19.10.09г. Ершолова Л.И. ЛБЧ

Северо-Западное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

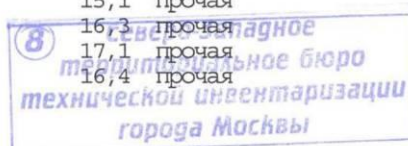
По адресу: ул. Свободы, 35, стр.4

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 12.03.1998

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
п	1	коридор	5,3			5,3			294
	2	пом. специальное	118,3	118,3					294
	3	пом. специальное	48,8	48,8					294
	4	венткамера	3,8			3,8			294
	5	венткамера	3,3			3,3			294
	6	венткамера	5,4			5,4			294
	7	прочее	4,1			4,1			307
	8	коридор	4,2			4,2			294
	9	душевая	12,8			12,8			225
	10	коридор	5,2			5,2			294
	11	коридор	2,8			2,8			294
	12	уборная	1,3			1,3			294
	13	уборная	1,0			1,0			294
	14	уборная	1,3			1,3			294
	15	умывальная	2,4			2,4			294
	16	умывальная	2,3			2,3			294
	17	уборная	1,0			1,0			294
	18	уборная	1,4			1,4			294
	19	коридор	1,5			1,5			294
	20	коридор	4,2			4,2			294
	21	душевая	13,6			13,6			294
	22	коридор	4,0			4,0			294
	23	пом. специальное	67,9	67,9					294
	24	коридор	46,4			46,4			294
	25	пом. специальное	29,4	29,4					294
	26	пом. специальное	3,7			3,7			294
	27	пом. специальное	5,1			5,1			294
	28	пом. специальное	4,2			4,2			294
	29	пом. специальное	5,1			5,1			294
	30	пом. специальное	5,5			5,5			294
	31	пом. специальное	10,5			10,5			294
	32	тоннель	46,6			46,6			197
	33	тоннель	8,7			8,7			294
	34	пом. специальное	31,7	31,7					294
	35	коридор	5,4			5,4			294
	36	клетка лестнич	15,1			15,1			294
	37	клетка лестнич	16,3			16,3			294
	38	клетка лестнич	17,1			17,1			294
	39	клетка лестнич	16,4			16,4			294



02 80 09 0080812

По адресу: ул. Свободы, 35, стр.4

стр. 2

Итого по помещению	583,1	296,1	287,0				
---Нежилые помещения всего	583,1	296,1	287,0				
в т.ч. Прочие	583,1	296,1	287,0				

Итого по этажу п	583,1	296,1	287,0				
---Нежилые помещения всего	583,1	296,1	287,0				
в т.ч. Прочие	583,1	296,1	287,0				

Помещение N I Тип: Производственные
Последнее обследование 12.03.1998

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	тамбур	10,5		10,5			произв.	316
	2	кабинет	16,2	16,2				произв.	316
	3	склад	8,9		8,9			произв.	316
	4	склад	18,2		18,2			произв.	316
	5	склад	18,5		18,5			произв.	316
	6	пом. для хранения	9,0	9,0				произв.	316
	7	мастерская	9,0		9,0			произв.	316
	8	склад	17,0		17,0			произв.	436
	9	клетка лестнич	16,5		16,5			произв.	316
	10	коридор	81,0		81,0			произв.	316
	11	кабинет	29,9	29,9				произв.	316
	12	приемная	32,8	32,8				произв.	316
	13	коридор	3,8		3,8			произв.	316
	14	пом. специальное	6,3		6,3			произв.	316
	15	кабинет	20,5	20,5				произв.	316
	16	коридор	3,8		3,8			произв.	316
	17	кабинет	85,2	85,2				произв.	316
	18	комн. дежурных	17,3		17,3			произв.	316
	19	тамбур	3,5		3,5			произв.	316
	20	вестибюль	57,1		57,1			произв.	316
	21	коридор	3,2		3,2			произв.	316
	22	уборная	1,0		1,0			произв.	316
	23	уборная	0,9		0,9			произв.	316
	24	умывальная	4,1		4,1			произв.	316
	25	умывальная	4,0		4,0			произв.	316
	26	коридор	2,1		2,1			произв.	316
	27	уборная	1,2		1,2			произв.	316
	28	уборная	1,1		1,1			произв.	316
	29	мастерская	34,9	34,9				произв.	316
	30	коридор	49,6		49,6			произв.	316
	31	кабинет	11,9	11,9				произв.	316
	32	кабинет	5,8	5,8				произв.	316
	33	электрощитовая	67,8	67,8				прочая	316
	34	склад	145,9		145,9			произв.	316
	35	склад	156,7		156,7			произв.	316
	36	склад	16,0		16,0			произв.	287
	37	склад	28,5		28,5			произв.	316
	38	коридор	9,5		9,5			произв.	316
	39	цех сборки	1139,7	1139,7				произв.	1400
	40	цех сборки	552,5	552,5				произв.	316
	41	клетка лестнич	10,0		10,0			произв.	316
	42	клетка лестнич	16,7		16,7			произв.	316
	43	клетка лестнич	16,3		16,3			произв.	316
	44	клетка лестнич	17,2		17,2			произв.	316
Итого по помещению			2761,6	2006,2	755,4				
---Нежилые помещения всего			2761,6	2006,2	755,4				
в т.ч. Производствен.			2693,8	1938,4	755,4				
Прочие			67,8	67,8					

По адресу: ул. Свободы, 35, стр.4

стр. 4

Помещение N II Тип: Производственные
Последнее обследование 12.03.1998

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	пом.подсобное	4,8			4,8	произв.		316
Итого по помещению			4,8			4,8			
---Нежилые помещения всего			4,8			4,8			
в т.ч. Производствен.			4,8			4,8			

Помещение N III Тип: Производственные
Последнее обследование 12.03.1998

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	служебное	19,0			19,0	произв.		600
Итого по помещению			19,0			19,0			
---Нежилые помещения всего			19,0			19,0			
в т.ч. Производствен.			19,0			19,0			
Итого по этажу 1			2785,4	2006,2	779,2				
---Нежилые помещения всего			2785,4	2006,2	779,2				
в т.ч. Производствен.			2717,6	1938,4	779,2				
Прочие			67,8	67,8					

По адресу: ул. Свободы, 35, стр.4

стр. 5

Помещение N I Тип: Производственные
Последнее обследование 12.03.1998

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
а 1	1	кабинет	39,8	39,8				произв.	273
	2	кабинет	25,9	25,9				произв.	
	3	кабинет	11,0	11,0				произв.	
	4	шкаф	0,8			0,8		произв.	
	5	шкаф	0,3			0,3		произв.	
	6	шкаф	0,5			0,5		произв.	
	7	кабинет	12,6	12,6				произв.	
	8	кабинет	12,5	12,5				произв.	
	9	кабинет	12,1	12,1				произв.	
	10	кабинет	12,2	12,2				произв.	
	11	коридор	12,4	12,4				произв.	
	12	шкаф	0,7			0,7		произв.	
	13	тамбур	0,6			0,6		произв.	
	14	шкаф	1,8			1,8		произв.	
	15	кабинет	36,0	36,0				произв.	
	16	пом. производств	51,8			51,8		произв.	
	17	лестница	12,7			12,7		произв.	
	18	лестница	13,8			13,8		произв.	

Итого по помещению	257,5	174,5	83,0				
---Нежилые помещения всего	257,5	174,5	83,0				
в т.ч. Производствен.	257,5	174,5	83,0				

Итого по этажу а 1	257,5	174,5	83,0				
---Нежилые помещения всего	257,5	174,5	83,0				
в т.ч. Производствен.	257,5	174,5	83,0				

Помещение N I Тип: Производственные
Последнее обследование 12.03.1998

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лужк.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
2	1	прочее	5,7	5,7					537
	2	мастерская	158,8	158,8					537
	3	коридор	4,7			4,7			537
	4	склад	19,0			19,0			537
	5	склад	21,5			21,5			537
	6	прочее	5,8	5,8					537
	7	прочее	5,5	5,5					537
	8	мастерская	8,8	8,8					537
	9	мастерская	12,2	12,2					537
	10	склад	9,3			9,3			537
	11	склад	8,3			8,3			537
	12	мастерская	216,0	216,0					789
	13	раздевалка	43,5			43,5			779
	14	раздевалка	28,5			28,5			537
	15	прочее	8,2	8,2					537
	16	склад	11,1			11,1			537
	17	уборная	1,3			1,3			537
	18	уборная	1,5			1,5			537
	19	умывальная	2,5			2,5			537
	20	умывальная	2,6			2,6			537
	21	коридор	20,7			20,7			537
	22	кабинет	15,4	15,4					537
	23	кабинет	35,4	35,4					537
	24	прочее	5,7	5,7					537
	25	клетка лестнич	16,6			16,6			537
	26	клетка лестнич	17,5			17,5			537
	27	клетка лестнич	16,7			16,7			537
	28	клетка лестнич	16,7			16,7			537
Итого по помещению			719,5	477,5	242,0				
---Нежилые помещения всего			719,5	477,5	242,0				
в т.ч. Производствен.			688,6	446,6	242,0				
Прочие			30,9	30,9					
Итого по этажу 2			719,5	477,5	242,0				
---Нежилые помещения всего			719,5	477,5	242,0				
в т.ч. Производствен.			688,6	446,6	242,0				
Прочие			30,9	30,9					

По адресу: ул. Свободы, 35, стр.4

стр. 7

Помещение N I Тип: Производственные
Последнее обследование 12.03.1998

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	пом. производств	498,9	498,9				произв.	418
	2	кабинет	13,9	13,9				произв.	
	3	пом. подсобное	2,9			2,9		произв.	
	4	умывальная	3,0			3,0		произв.	
	5	уборная	1,7			1,7		произв.	
	6	уборная	1,4			1,4		произв.	
	7	умывальная	2,3			2,3		произв.	
	8	коридор	15,8			15,8		произв.	
	9	клетка лестнич	16,8			16,8		произв.	
	10	клетка лестнич	17,0			17,0		произв.	
Итого по помещению			573,7	512,8	60,9				
---Нежилые помещения всего			573,7	512,8	60,9				
в т.ч. Производствен.			573,7	512,8	60,9				
Итого по этажу 3			573,7	512,8	60,9				
---Нежилые помещения всего			573,7	512,8	60,9				
в т.ч. Производствен.			573,7	512,8	60,9				

По адресу: ул. Свободы, 35, стр.4

стр. 8

Помещение N I Тип: Прочие
Последнее обследование 12.03.1998

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
основ.	вспом.	балк.		проч.					
т	1	венткамера	16,9	16,9				прочая	254
	2	отдел. машинное	10,8	10,8				прочая	
	3	коридор	10,2		10,2			прочая	
	4	лестница	16,2		16,2			прочая	
Итого по помещению			54,1	27,7	26,4				
---Нежилые помещения всего			54,1	27,7	26,4				
в т.ч. Прочие			54,1	27,7	26,4				
Итого по этажу т			54,1	27,7	26,4				
---Нежилые помещения всего			54,1	27,7	26,4				
в т.ч. Прочие			54,1	27,7	26,4				
Итого по зданию			4973,3	3494,8	1478,5				
---Нежилые помещения всего			4973,3	3494,8	1478,5				
в т.ч. Производствен.			4237,4	3072,3	1165,1				
Прочие			735,9	422,5	313,4				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
21.12.2000г. N 8000978.

Экспликация на 8 страницах

30.10.2009 г.

Исполнитель

Уста

Колесникова Г.С.

94 80 001751

Руководитель группы
Северо-Западного ТБТИ
Ермак Г.В.

Ермак

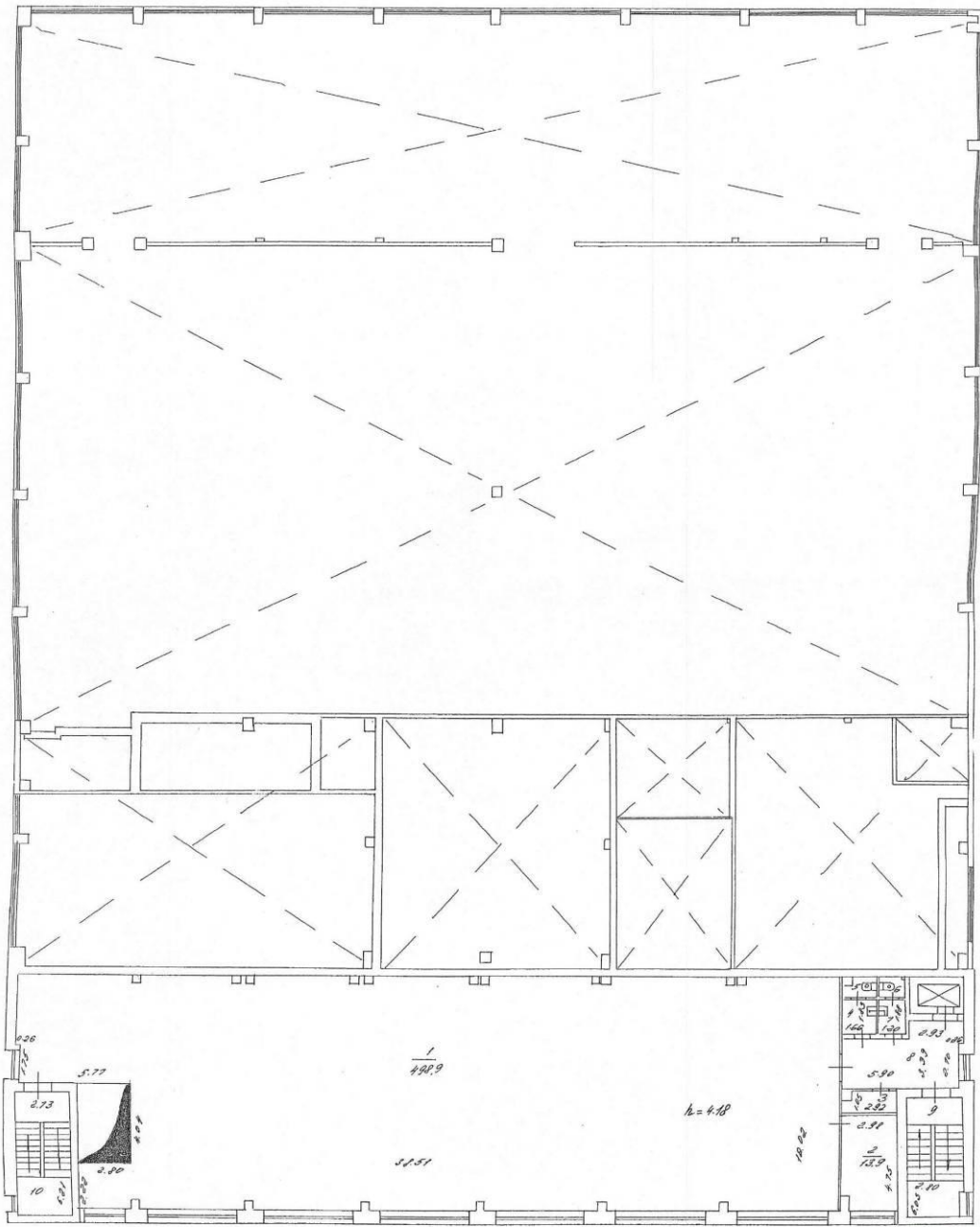
Пронумеровано, пронумеровано и
скреплено печатью 2 листов



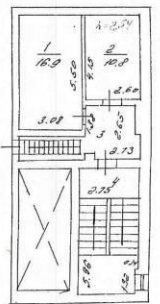
Зам. начальника
СЗ ТБТИ
Гусева Т.В.

Северо-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

3 й ЭТАЖ



МАШИНОЕ
ОТДЕЛЕНИЕ



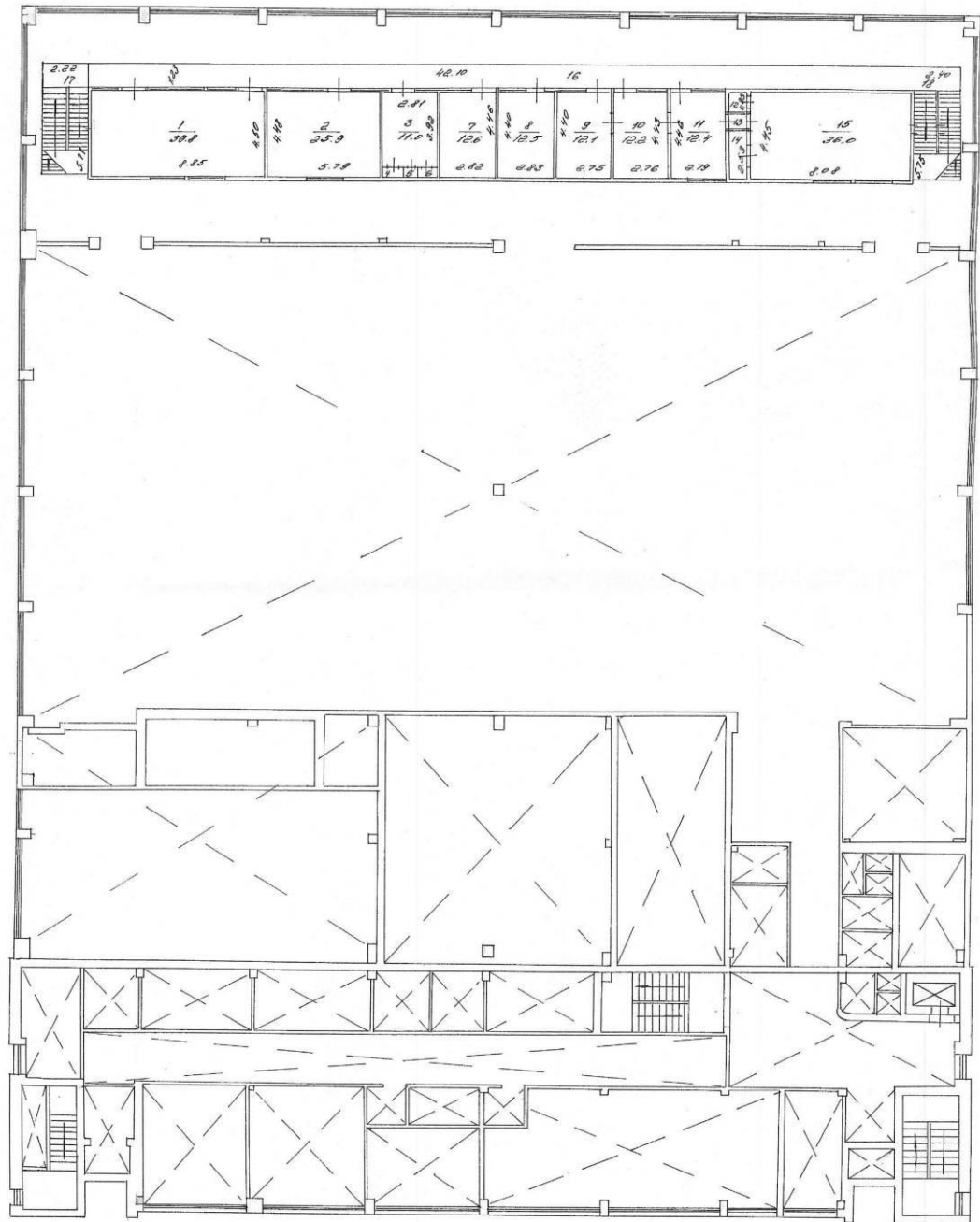
Масштаб 1:200

Руководитель группы
Северо-Западного ТБТИ
Ермак Ф. В.

ПОДВАЛЫЙ ПЛАН
СОСТАВЛЕН ПО СОСТОЯНИЮ НА
12 03 1998
П/план снял Вершинин В.В./л
Проверил Слесарь
06 11 2009

АНТРЕСОЛЬ 1²⁰ этажа

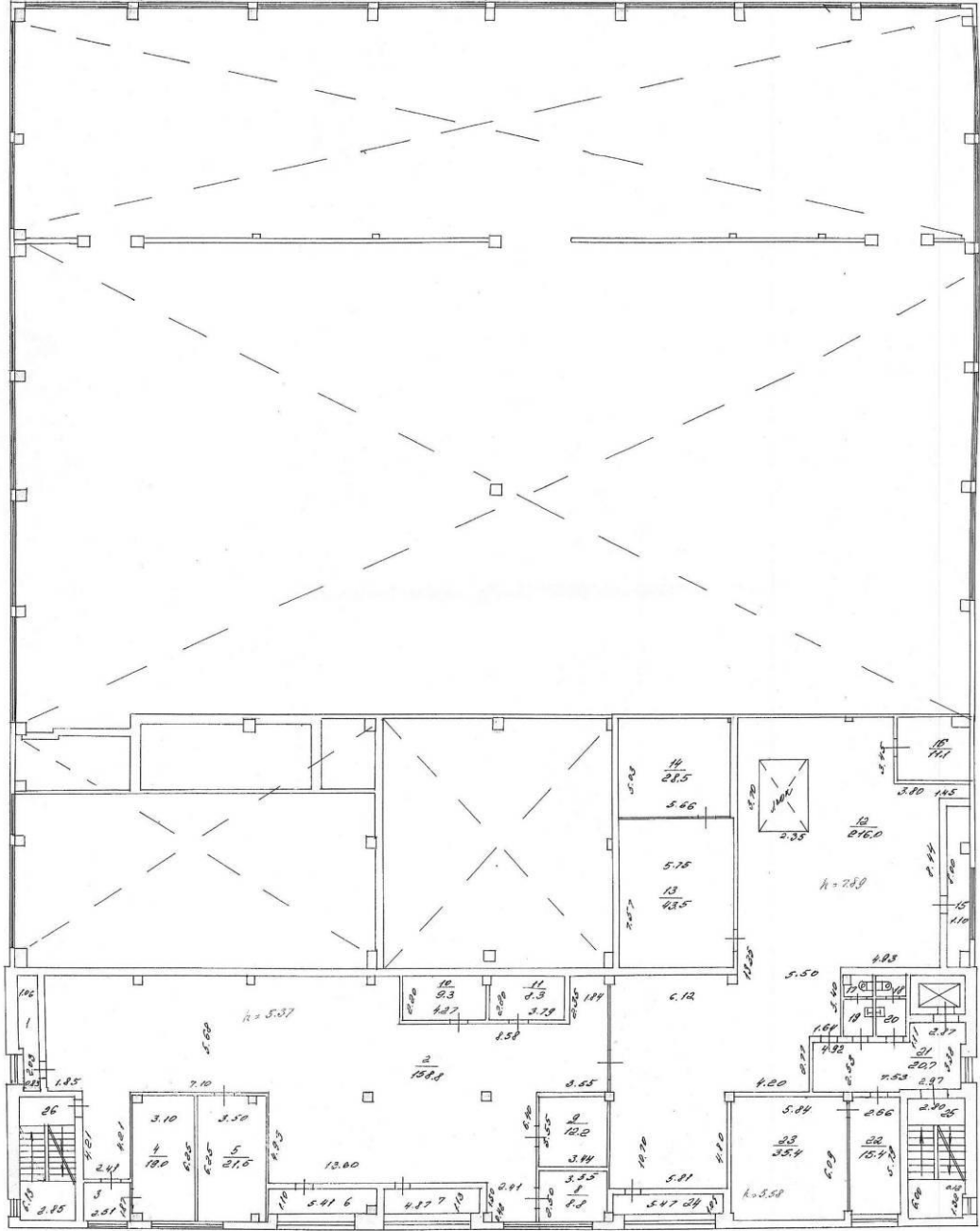
Северо-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



Масштаб 1:200

2 И ЭТАЖ

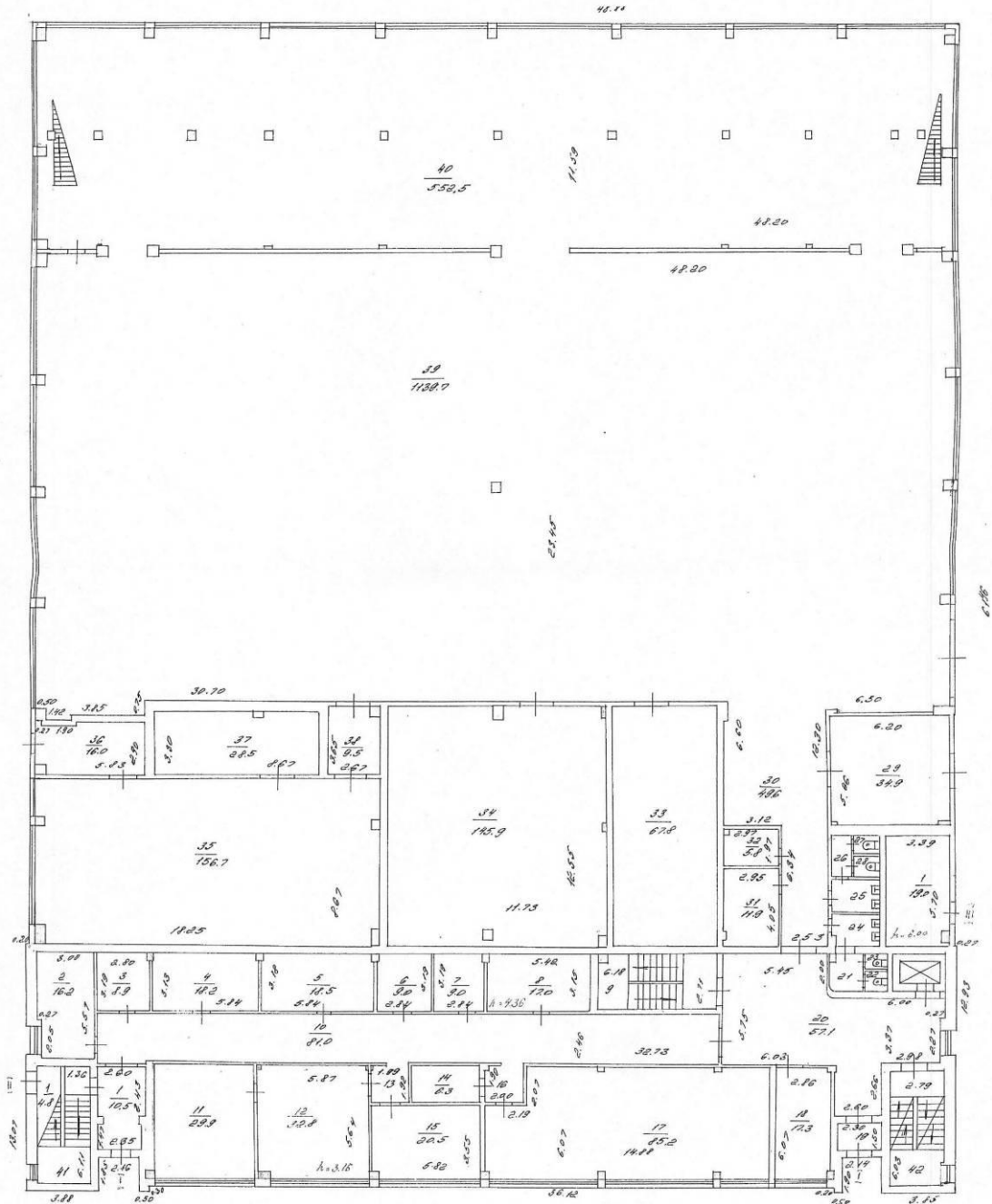
Северо-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



Масштаб 1:200

1 й ЭТАЖ

8 Северо-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

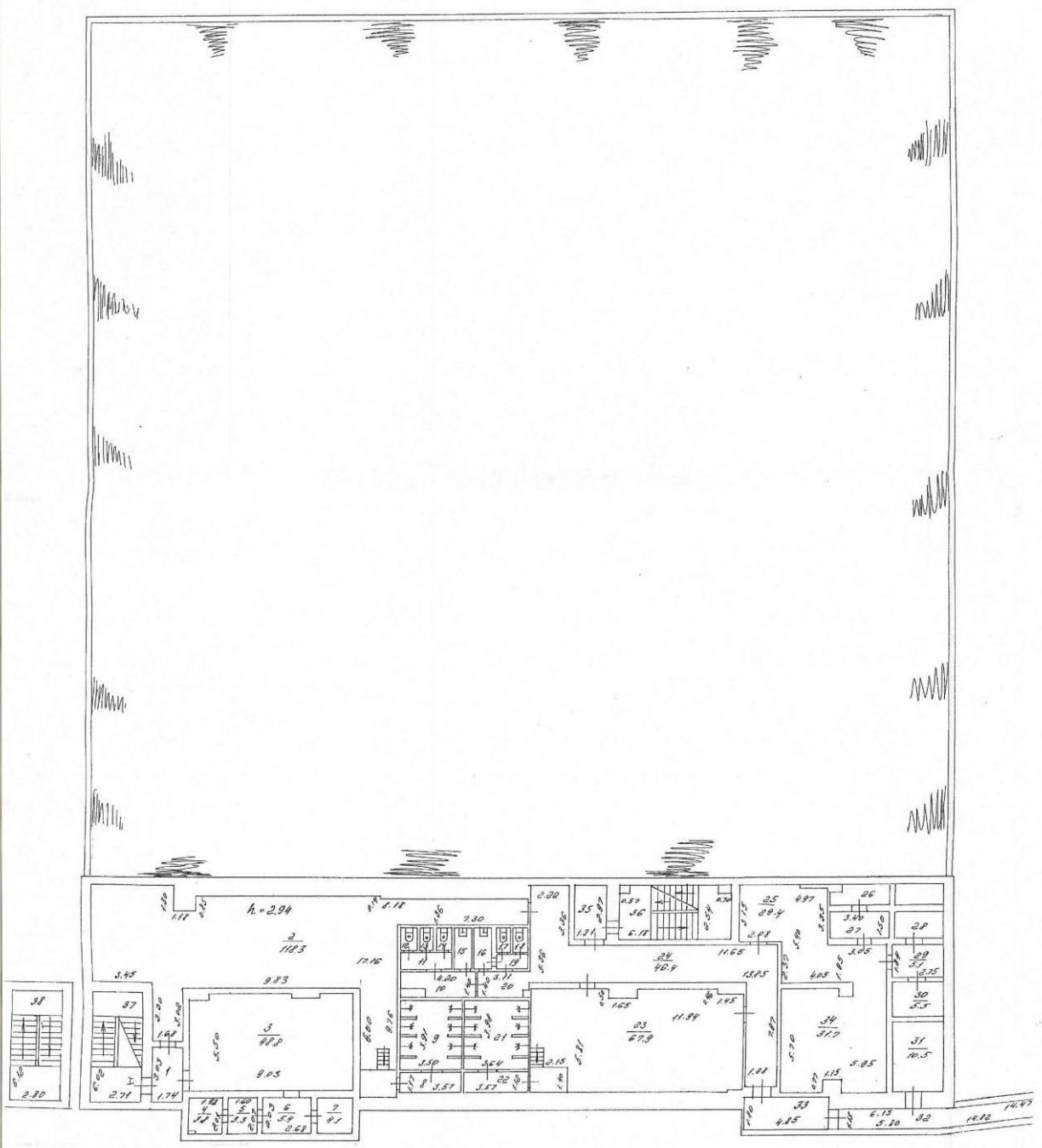


масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
 по адресу: улица Свободы
(наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)
 домовл. (вл.) — дом 35
нужное подчеркнуть
 корпус — строение (сооружение) 4
нужное подчеркнуть
 квартал № 3761 СЗ АО г. Москвы

Северо-Западное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

ПОДВАЛ



Масштаб 1:200

X

СОГЛАШЕНИЕ
о внесении платы
за пользование земельным участком

г. Москва

«03» декабря 2015 года

Открытое акционерное общество «Тушинский машиностроительный завод» (ОАО «ТМЗ»), именуемое в дальнейшем «**Сторона 1**», в лице Конкурсного управляющего Чулисова В.В., действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 24.06.2013 года и Определения Арбитражного суда г. Москвы от 16.06.2015 года по делу № А40-77694/12-18-188, с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Москэб» (ОАО «Москэб»), именуемое в дальнейшем «**Сторона 2**», в лице Генерального директора Усанова К.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили между собой настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. Между Сторонами был заключен договор субаренды земельного участка от 01.09.2004 года № 08-312-А (далее – Договор субаренды), согласно которому Арендатор (Сторона 1) передал в пользование Субарендатору (Сторона 2) часть земельного участка с кадастровым номером 77:08:0005003:7, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, ул. Свободы, владение 35, общей площадью 6 292 кв.м. для эксплуатации здания, осуществления технического осмотра и стоянки автомобилей (далее – Земельный участок).

2. Настоящим Стороны подтверждают, что Договор субаренды расторгнут 20.02.2014 года.

3. Во исполнение судебных актов, а именно: Постановления Арбитражного суда Московского округа от 06 августа 2015 года и Решения Арбитражного суда города Москвы от 16 декабря 2014 года по делу № А40-87826/14, Сторона 2 вернула Стороне 1 Земельный участок по акту приема-передачи от 21 сентября 2015 года.

4. Настоящим Соглашением Стороны урегулировали взаимные претензии о размере, порядке и сроках внесения Стороной 2 платы за пользование Земельным участком с даты расторжения Договора субаренды и по дату возврата Стороной 2 Земельного участка по акту приема-передачи согласно статьи 622 Гражданского кодекса Российской Федерации.

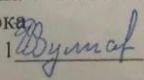
5. В связи с тем, что земельный участок с кадастровым номером 77:08:0005003:7 находится в неразграниченной государственной собственности размер платы за него установлен Постановлением Правительства города Москвы № 273-ПП от 25.04.2006 года «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка в год.

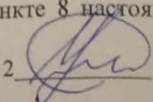
6. Стороны пришли к соглашению о том, что для определения размера арендной платы за пользование Земельным участком используются данные за 2013-2015 годы о площади и кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:08:0005003:7, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, в соответствии со статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации.

7. В целях устранения разногласий о размере платы за пользование Земельным участком за период с 01.01.2013 года по 21.09.2015 года, а также для корректировки платы по Договору субаренды за период 2013-2014 годов Стороны пришли к соглашению и установили настоящим Соглашением общий размер платы за пользование Земельным участком, подлежащий уплате за период с 1 января 2013 г. по 21 сентября 2015 г. согласно Приложению № 1 «Расчет размера платы за пользование частью земельного участка», являющемуся неотъемлемой частью настоящего Соглашения. Размер доплаты за пользование Земельным участком составляет 1 354 047,90 руб. (Один миллион триста пятьдесят четыре тысячи сорок семь рублей 90 копеек), в том числе НДС 18 % - 206 549 рублей 68 копеек.

8. Сторона 2 обязуется осуществить платеж за пользование Земельным участком в размере, указанном в п. 7 Соглашения, в срок до 15 марта 2016 года согласно графику платежей (Приложение № 2 к настоящему Соглашению).

9. Сторона 2 имеет право произвести платеж ранее указанного в пункте 8 настоящего Соглашения срока.

Сторона 1 

Сторона 2 

10. В случае если Сторона 2 просрочит исполнение обязанностей по осуществлению платы за пользование Земельным участком, Сторона 1 вправе начислить проценты на сумму просроченной задолженности за пользование чужими денежными средствами в соответствии со ст. 395 ГК РФ и законные проценты согласно ст. 317.1 ГК РФ на сумму просроченной задолженности.

11. В случае неисполнения Стороной 2 взятых на себя обязательств по срокам и/или суммам платежей, как в целом, так и в части обязательств, установленных настоящим Соглашением, Сторона 1 вправе в одностороннем (внесудебном) порядке расторгнуть настоящее Соглашение, направив в адрес Стороны 2 уведомление о его расторжении. В день вручения Стороне 2 уведомления о расторжении Соглашения или получения Стороной 1 информации о выбытии адресата или об отказе от получения уведомления Соглашение считается прекратившим своё действие, а обязательства Стороны 2 по осуществлению платы за пользование Земельным участком, указанные в настоящем Соглашении, считаются наступившими в полном объёме (за исключением ранее уплаченного согласно настоящего Соглашения). При этом Сторона 1 оставляет за собой право прибегнуть к защите своих нарушенных прав и интересов любым способом, установленным действующим законодательством.

12. Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга способом, подтверждающим надлежащее получение такого уведомления, об изменении платежных реквизитов, места нахождения, смене исполнительного органа, реорганизации, ликвидации, а также о других обстоятельствах, влияющих на исполнение настоящего Соглашения, в срок не позднее 5 рабочих дней с момента наступления соответствующего из обстоятельств. При несоблюдении Сторонами данной обязанности, направленные одной из Сторон уведомления, иные документы в соответствии с условиями настоящего Соглашения на указанный в нем адрес, с указанием последних известных ей реквизитов и данных, считаются надлежащими.

13. Настоящее Соглашение составлено на 4-х листах в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

14. Приложения:

- Приложение № 1 «Расчет размера платы за пользование частью земельного участка»;
- Приложение № 2 «График платежей».

15. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Сторона 1:

Открытое акционерное общество
«Тушинский машиностроительный завод»
Юридический адрес: 125362, г. Москва, ул.
Свободы, д. 35
Почтовый адрес: 125362, г. Москва, ул.
Свободы, д. 35
ОГРН 1027700331053
ИНН/КПП 7733022008/773301001
Расчетный счет №40702810200000996290
в ПАО «НВКбанк» г. Саратов,
Корреспондентский счет
№30101810100000000751
БИК 046311751

Сторона 2:

Открытое акционерное общество «Москэб»
Юридический адрес: 125362, г. Москва, ул.
Свободы, д. 35, стр. 4.
Почтовый адрес: 125362, г. Москва, ул.
Свободы, д. 35, стр. 4.
ИНН/КПП 7733071277/773301001
ОКПО 46448504,
ОГРН 1027739740687
Расчетный счет № 40702810300200000001
в ОАО «Банк Москвы»
Корреспондентский счет
№ 30101810500000000219
БИК 044525219

Конкурсный управляющий ОАО «ТМЗ»



В.В. Чулисов

Генеральный директор ОАО «Москэб»



К.А. Усанов

РАСЧЕТ размера платы за пользование частью земельного участка

Общая площадь земельного участка: 6292 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка 77:08:0005003:7

Адрес расположения земельного участка: г.Москва, ул. Свободы, влд.35

"03" декабря 2015 г.

год	период квартал	кадастровая стоимость	размер арендной платы ОАО ТМЗ за весь участок		за 1 кв.м.	Плата за пользование зем.уч. 6292 кв.м. к начислению		Оплачено		сумма к доплате	
			сумма без НДС	НДС 18%		сумма с НДС	сумма	№	дата		
Задолженность на 01.01.2013											
2013	1 квартал	2 803 227 752,44	10 512 104,07	26,17	164 635,53р.	29 634,40р.	194 269,93р.	99 719,38р.	13	17.01.2013	28 572,31р.
	2 квартал		10 512 104,07	26,17	164 635,53р.	29 634,40р.	194 269,93р.	18 180,78р.	121	19.04.2013	
	3 квартал		10 512 104,07	26,17	164 635,53р.	29 634,40р.	194 269,93р.	47 797,46р.	399	27.12.2013	
	4 квартал		10 512 104,07	26,17	164 635,53р.	29 634,40р.	194 269,93р.	47 797,46р.	400	27.12.2013	
2014	1 квартал	3 624 298 420,67	13 591 119,08	34,04	214 199,03р.	38 555,83р.	252 754,86р.	165 697,62р.	97	14.05.2014	87 057,24р.
	2 квартал		13 591 119,08	34,04	214 199,03р.	38 555,83р.	252 754,86р.	165 697,62р.	98	14.05.2014	
	3 квартал		13 591 119,08	34,04	214 199,03р.	38 555,83р.	252 754,86р.	165 697,62р.	207	12.08.2014	
	4 квартал		13 591 119,08	34,04	214 199,03р.	38 555,83р.	252 754,86р.	- р.	-		
2015	1 квартал	3 468 141 059,67	13 005 528,97	33,71	212 107,31р.	38 179,32р.	250 286,63р.	- р.	-		250 286,63р.
	2 квартал		13 005 528,97	33,71	212 107,31р.	38 179,32р.	250 286,63р.	- р.	-		
	3 квартал по 21.09.15 вкл.		13 005 528,97	33,71	190 896,58р.	34 361,38р.	225 257,96р.	- р.	-		
ИТОГО					2 130 449,44р.	383 480,94р.	2 513 931,24р.	1 159 883,34р.			1 354 047,90р.



Сторона 1:
Конкурсный управляющий ОАО "ТМЗ"
Машинин В.В.
М.П.

В.В. Чулисов



Сторона 2:
Генеральный директор ОАО "Москва6"
М.П. Усанов

К.А. Усанов

Приложение № 2 к Соглашению о внесении платы за пользование земельным участком от «03» декабря 2015 года

г. Москва

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

«03» декабря 2015 года

1. Стороны согласовали следующий график платежей

№	Период	Дата платежа	Сумма
1	Первый платеж	15.12.2015	338 511,98р.
2	Второй платеж	15.01.2016	338 511,98р.
3	Третий платеж	15.02.2016	338 511,98р.
4	Четвертый платеж	15.03.2016	338 511,96р.
итого			1 354 047,90р.

Общая сумма платежей составляет 1 354 047,90 руб. (Один миллион триста пятьдесят четыре тысячи сорок семь рублей 90 копеек), в том числе НДС по ставке 18% в размере 206 549,68 руб. (Двести шесть тысяч пятьсот сорок девять рублей 68 копеек).

ПОДПИСИ СТОРОН:

Сторона 1:

Конкурсный управляющий ОАО «ТМЗ»


М.П.  В.В. Чулисов

Сторона 2:

Генеральный директор ОАО «Москэб»


М.П.  К.А. Усанов

Проставлено, пронумеровано и скреплено печатями 4 листа.

Сторона 1:
ОАО «ТМЗ»

Ковкурский управляющий

В.В. Чулинов



Сторона 2:
ОАО «Москэб»

Генеральный директор

И.А. Усанов



Фамилия	Подпись	Дата
Усанов		
Брусилов		
Бимолова		
Шажур		

Приложение №2 – скриншоты объектов, используемых в расчетах

Скриншоты объектов-аналогов, используемых для расчета земельного участка

Объект-аналог №1

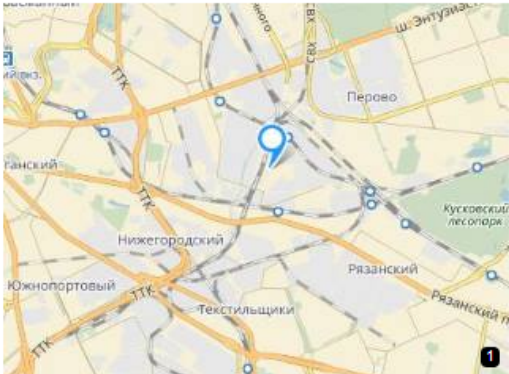
dom.mirkvartir.ru/185978875/

Яндекс.Карты — под dgi15.abn-consult.ru CRM почта яндекс - Поиск Входящие — Яндекс Все квартиры

Продажа участка земли,
Москва, ш. Фрезер, 12

50 000 000 ₽
980 392 ₽ / сот.
[Следить за ценой](#)

Обзор Фото На карте



Площадь: 51 сотка

Адрес: [Москва, ш. Фрезер, 12](#)

Метро: [Авиамоторная](#)
[Андроновка](#), 0.2 км
[Нижегородская](#), 0.9 км

Округ: [Юго-Восточный](#)

Район: [Лефортово](#)

Коммуникации: газ, вода

Продаётся участок без построек 51 сотка, назначение земель: земли населенных пунктов, расположен м. Авиамоторная. По периметру огорожен забором, имеются все центральные коммуникации: канализация, электричество, горячая и холодная вода. Асфальтированная площадка. Для размещения производственных зданий. Возможность строительства. Подходит под любой бизнес (автомойка, заправка). Быстрый выход на сделку. Документы готовы.

Позвоните продавцу


Светлана

+7 (926) 166-78-66

Объект-аналог №2

zagorod.ru/msk/lands/2961598/

Яндекс.Карты — под dgi15.abn-consult.ru CRM почта яндекс - Поиск Входящие — Яндекс Все квартиры Москва Сум



Загород.ру

Район: [Балашиха](#)

Населенный пункт: Москва

Удаленность от МКАД: 43 км

Площадь участка: 17 соток

Стоимость участка: 21 000 тыс.р.

Коммуникации:
Газ: Есть , Электричество: Есть , Водоснабжение: Водопровод

Продавец: Частное лицо

Телефон: 916 595-36-72

Предлагаем к продаже земельный участок в Москве, СВАО
Расположение: г. Москва, СВАО, внутригородское муниципальное образование Северное Медведково, ул. Полярная ;
Все коммуникации по границе, возможность прямого подключения;
Подъезд : асфальтовая дорога ;
Площадь земельного участка : 1 700 кв.м.;
Количество собственников: 1 ;
Участок предназначен для строительства центра технического обслуживания и ремонта автотранспортных средств.и Стоимость - 21 мил.

Объект-аналог №3

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_3.66_ga_promnaznacheniya_645919687

Сервисы | Яндекс.Карты — под | [dgi15.abn-consult.ru](#) | [CRM](#) | [почта яндекс - Поиск](#) | [Входящие — Яндекс](#) | [Все квартиры Москве](#)

★ Участок 3.66 га (промназначения)

№ 645919687, размещено 19 июня в 16:18 | [666 \(+3\)](#)

400 000 000 ₽


[Купить в кредит](#)

8 916 002-50-20


[Написать сообщение](#)

Агентство
Юлия
Подтвержден
На Avito с августа 2014

Адрес
Москва, м. Чертановская, Тарный проезд, вл.2



Площадь: 366 сот.



Участок за

Надежный | https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_3.66_ga_promnaznacheniya_645919687

Сервисы | Яндекс.Карты — под | [dgi15.abn-consult.ru](#) | [CRM](#) | [почта яндекс - Поиск](#) | [Входящие — Яндекс](#) | [Все квартиры](#)

★ Участок 3.66 га (промназначения) 400 000 000 ₽

Юлия | [8 916 002-50-20](#)

Площадь: 366 сот.

Адрес: Москва, Тарный проезд, вл.2


- Чертановская (1.4 км)
- Варшавская (1.7 км)
- Кантемировская (1.8 км)

[Посмотреть карту](#)

Площадь: 36 650.00 кв. м (3,6 Га)
Кадастровый номер: 77:05:0005006:4341
Категории: Земли населенных пунктов
Разрешенное применение: Для размещения промышленных, складских объектов
Ближайшие станции метро: Чертановская, Кантемировская
Платформа Чертаново (Павелецкое направление)
Получены на все коммуникации ТУ
Предложение от собственника. Без комиссии.

Участок за 160 000 000 ₽

Земельные Подмоскovie рублей с комм



Объект-аналог №4

chetireugla.ru/Moskva/Predlagayu-kupit_uchastok-1y-Irtishskiy-pr-adv49678.html

под dgi15.abn-consult.ru CRM почта яндекс - Поиск Входящие — Яндекс Все квартиры Москве Сумма Прописью

Предлагаю купить участок 1й Иртышский пр.

Текст объявления:
Переуступка прав аренды земельного участка общ.пл. 7544 кв.м., по адресу: г.Москва, 1-й Иртышский пр-д, вл.1 от Департамента земельных ресурсов г. Москвы, до 28.04.2052г. Участок расположен в границах производственной зоны 53 Калошино, есть доступ к улично-дорожной сети.

Тип объявления	Продам
Площадь участка	0.8 га
Улица :	1-й иртышский проезд
Тип земли	пром. назначения
Предложение от	Агента
Цена	75000000 руб.
Категория	Недвижимость / Земельные участки
Имя пользователя	Яна
Город/населенный пункт	Москва
Телефон	89262810663

Скриншоты объектов-аналогов, используемых для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Объект-аналог №1

https://www.cian.ru/sale/commercial/159607200/

Москва, район Покровское-Стрешнево, 1-й Тушинский проезд, 13 [Показать на карте](#)
Тушинская, 3 мин. на машине

250 000 000 – 250 000 000 руб.
64 103 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 369-01-33, +7 926 238-47-97
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте


Площадь:	3 900 – 3 900 м ²
Этаж:	1 из 2
Состояние:	требуется косметический ремонт

О здании

Общая площадь:	3 900 м ²
----------------	----------------------

Лот 63226 Без КОМИССИИ от Собственника! Продаётся производственно - складское здание (панельное 2 этажа, законсервировано). Основная часть - производственная и 20 - 30 % от общей площади - административный этаж. Земля в аренде на 49 лет с 2012 года. Бывшее пищевое производство. Земля 8000 м² в аренде на 49 лет с 2012 года. Офисная часть около 640 м². Здание продаётся без оборудования. Год постройки 1989 г. Есть вода, канализация, электричество, собственный электрический тепловой узел.

БАНК ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж от 2 418 490 Р
* Предварительный расчет. Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!



ЦИАН ID 26407

ПСН. Каширское шоссе

РЕКЛАМА

Объект-аналог №2

https://www.cian.ru/sale/commercial/157243730/

Москва, район Войковский, Старопетровский проезд, 9А [Показать на карте](#)
Войковская, 5 мин. пешком

250 569 000 руб.
99 000 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 926 630-97-04, +7 495 765-40-29
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте


Площадь:	2 531 м ²
Этаж:	3 из 3

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	2 531 м ²

На продажу предлагается административно-складское отдельно стоящее здание в северном административном округе. Удалённость от станции метро Войковская не более 5 минут, также в 5 минутах ходьбы находится станция МЦК Балтийская. Возможность выезда на ленинградское шоссе как в центр, так и в область. Собственная охраняемая территория, наземный паркинг на 20 машиномест. Земельный участок в долгосрочной аренде до 2064 года. В настоящий момент все площади сданы в краткосрочную аренду. Выделенная электрическая мощность 80 кВт, высота потолков от 3,2 до 8 метров.
Циан ID https://www.cian.ru/sale/commercial/157243730/

ТЕЛУС PRO
+7 926 630-97-04, +7 495 765-40-29
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)



ЦИАН ID 418467

РЕКЛАМА
Помещения отъезд ТЦ у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у выхода из метро. От 10 кв.м. От 5.5 миллионов рублей
Тел.: (495) 432-17-42

Продажа торговых помещений

РЕКЛАМА

Объект-аналог №3

https://www.cian.ru/sale/commercial/158728094/

Mail.Ru: почта, поиск | Аренда и продажа нежил. | Google Карты | CRM DGI15 | Административные окр. | Конструктор карт — Т | Все квартиры Москвы | Банк России | Доска объявлений от | Аренда str

Москва, район Можайский, ул. Генерала Дорохова, 2С2

Показать на карте

222 042 000 руб.
69 000 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 926 126-43-71
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


Об объекте

Площадь:	3 218 м²
Этаж:	1 из 1
Высота потолков:	10 м
Состояние:	типовой ремонт

О здании


Год постройки:	1984
Тип здания:	производственно-складской комплекс
Участок:	в аренде
Категория:	действующий

Продается капитальное железобетонное складское/производственное здание, расположенное в ЗАО г. Москвы рядом с МКАД, Кутузовским проспектом и Рябиновой улицей и открывающейся в 2018 году Северо-Западной хордой. Объект обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями, имеет усиленный конструктив, спроектированный для обслуживания тяжелой строительной техники. Кадастровый номер: 77:07:0012006:1194.
Пол на 0 отметке уровня земли.
15 въездных ворот для большегрузного транспорта.
Хорошее естественное освещение помещений
Общая площадь: 3 218 м², первый этаж: 2480,3 м², антресоль: 737,7 м²
Высота потолков: 8,5 - 10 м.
Полы: железобетон.
Материал внешних стен: жб панели.
Конструктив: сетка колонн.
Год постройки: 1984
Электричество: 300 КВА
Отопление: центральное.
Водоснабжение: центральное.




ЦИАН ID 819814

РЕКЛАМА

 Продажа торговых помещений
Продажа арендного бизнеса и торг. площадей в ТЦ. От 10 кв.м. От собственника. Только до 30.06 бюджет покупки от 3.2 млн р.!
Тел.: (495) 432-13-92

РЕКЛАМА

 Помещения от в/ход ТЦ у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у выхода из метро. От 10 кв.м. От 5,5 миллионов рублей
Тел.: (495) 432-17-42

Скриншоты объектов-аналогов, используемых для расчета величины арендной ставки в рамках доходного подхода

Объект-аналог №1

https://www.cian.ru/rent/commercial/152269062/

Mail.Ru: почта, поиск в | Аренда и продажа не... | Google Карты | CRM DGI15 | Административные ок... | Конструктор карт — Т... | Все квартиры Москвы | Банк России | Дос...

Москва, район Щукино, 1-й Красногорский проезд, 3

[Показать на карте](#)
▲ Сокол, 15 мин. пешком

300 300 руб. в месяц
8 580 руб. за м² в год

+7 968 086-13-35 , +7 495 518-66-35
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

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


Об объекте


Площадь: 420 м²
Этаж: 1 из 1
Высота потолков: 6 м
Состояние: типовой ремонт


О здании


Тип здания: склад
Участок: в собственности
Категория: действующий

Сдается помещение - 420 кв.м. (склад/производство/автосервис) теплое, сухое, капитальное, есть вода, канализация. Высота потолка - 6м, въезд бесплатный, свободный график работы, удобные подъездные пути. Ставка - 400 000 рублей в месяц, звоните, подробности по телефону.

 **Олимп** PRO
+7 968 086-13-35 , +7 495 518-66-35
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН


НЕТ ФОТО

 ЖК «LIFE-Ботанический сад»
Скидка до 5% на торговую недвижимость! Пр
Надежный застройщик!
Тел.: (495) 641-35-35
[Проектная декларация на рекламируемом сайте](#)

 БЦ на Нижегородской
БЦ на Нижегородской ул. Площадь 2,1 га. 3 с
Тел.: (495) 104-67-24

Объект-аналог №2


http://realty.dmir.ru/rent/sklad-moskva-ulica-admirala-makarova-156135235/

Mail.Ru: почта, поиск в | Аренда и продажа не... | Google Карты | CRM DGI15 | Административные ок... | Конструктор карт — Т... | Все квартиры Москвы | Банк России | Доска объявлений от... | Аренда street

МОСКВА | ПРОДАЖА | АРЕНДА | СПРОС | ЦЕНЫ | СПЕЦИАЛИСТЫ | СОВЕТЫ | ЖУРНАЛ

Сдаю склад, Москва, м. Балтийская, улица Адмирала Макарова, 2С10

[показать на карте](#)




709 руб./м²/месяц
предоплата: 1 месяц
площадь: 345,7 м²
метро: м. Балтийская, 9 мин. пешком
этаж: 1 этаж из 1
длительный срок

подписаться на похожие следить за ценой

БЕЗ КОМИССИИ! На территории складского комплекса сдается теплый склад - 345,7 м2, отдельный вход, большие ворота, высота потолков - 5,2 м, внутри встроенные вспомогательные помещения. КРУПЛОСУТОЧНЫЙ доступ. Большая удобная разгрузочно-погрузочная площадка. Бесплатный въезд автотранспорта, на территории бесплатная парковка. Инфраструктура СК: кафе, столовая, банкоматы, кофе и снек-автоматы. Удобная логистика. Станция МЦК Балтийская в 3 минутах пешком. Территория круглосуточно охраняется.


ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ
345.7 м² общая площадь
1 этаж
нет отдельных санузлов
нет совмещенных санузлов

 **Диос** PRO
менеджер компании PRO
Диос Недвижимость
+7 (910) 436-16-39
+7 (495) 241-30-16

Объекты (185) | Отзывы (0) | Ответы (0) | Блог (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*

Текст


 ПРОДАЖА
имущественного комплекса
в Москве
ул. Деловая, вл. 20

Объект-аналог №3

https://www.cian.ru/rent/commercial/159591321/

Mail.Ru: почта, поиск в | Аренда и продажа не... | Google Карты | CRM DGI15 | Административные ок... | Конструктор карт — Т... | Все квартиры Москвы | Банк России | До

Москва, район Западное Дегунино, ул. Ивана Сусанина, 1БС1 [Показать на карте](#)

 Речной вокзал,

15 584 – 780 583 руб. в месяц
8 500 руб. за м² в год, НДС не включен

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 637-80-14
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный



Об объекте


Площадь:	22 – 1 102 м²
Этаж:	1 из 3

О здании

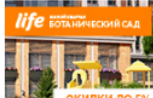
Класс:	C
Категория:	действующий

Склад в аренду 1102 метров. Производственно-складской комплекс, состоящий из строений различной этажности. Стоимость указана без НДС. Операционные расходы включены в стоимость, коммунальные платежи не входят в стоимость.
Id: 19044

 ILM Advisors  PRO
+7 495 637-80-14
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН




НЕТ ФОТО



ЖК «LIFE-Ботанический сад»
Скидка до 5% на торговую недвижимость! |
Надежный застройщик!
Тел.: (495) 641-35-35

[Проектная декларация на рекламируемом сайте](#)



Омега Плаза, стр.6
Офисы с отделкой 150 м2-2600 м2 в аренд

Скриншоты объектов, используемых для расчета ставки капитализации

knm.ru/catalog/111262/

Входящие - Почта М Я Яндекс Входящие — Яндекс: Карта Москвы: улиц Метр Квадратный - ЦИАН - база недви BIBOCC - Каталог Realty.dmir.ru (Недви Доска объявлений Арендатор ру - все Недвижимос

НЕДВИЖИМОСТИ

площади
центры

ого назначения
особняки

ленные земли
енды

НЕДВИЖИМОСТИ

площади
центр

особняки
й бизнес
ого назначения
дство и склады
луг

дионные проекты
ленные земли



ИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ВЫКУП НЕДВИЖИМОСТИ

НИЕ НОВОСТИ

[Почему хочеть развиваться в](#)

Продажа Егорьевский проезд вл. 12. Продается складской комплекс из 7-ми строений (ангары).



KNM РЕКОМЕНДУЕТ

Площадь 2388 м²
Цена за кв.м. 28 471 руб.
Цена (общая) 67 988 748 руб.
Тип предложения (что?) Помещение свободного назначения
Местоположение Москва
Метро Братиславская
Административный округ ЮВАО
Адрес Москва, Егорьевский проезд, вл. 12

Описание объекта

Продается складской комплекс из 7-ми строений (ангары).

Общая площадь строений по документам : 2388,4 м2

Коммуникации: электроэнергия.

Площадь участка – 1 га.

Сейчас помещения занимают несколько арендаторов. Общая сумма аренды 875 000р/мес.

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, вам необходимо активировать компьютер.

knm.ru/catalog/111262/

Входящие - Почта М Я Яндекс Входящие — Яндекс: Карта Москвы: улиц Метр Квадратный - ЦИАН - база недви BIBOCC - Каталог Realty.dmir.ru (Недви Доска объявлений

ленные земли

ИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ВЫКУП НЕДВИЖИМОСТИ

НИЕ НОВОСТИ

[Почему хочеть развиваться в](#)

ая сеть намерена каждый ать на территории России по два десятка магазинов.

[Почему хочеть дальше ься в Москве и овье](#)

[Почему текстиль в РФ не оответствует качеству](#)
примерно половины взятых гостельного белья не зует качеству.

ЛЯТИЯ

Площадь участка – 1 га.

Сейчас помещения занимают несколько арендаторов. Общая сумма аренды 875 000р/мес.

Здания все в собственности.

Стоимость - 68 000 000р.

При обращении по объявлению называйте "айди" объекта: ID 1227-5

Контактная информация

Рекламодатель Агентство недвижимости
Контакты 7 925 585-71-31

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/154021818/>

Входящие - Почта | Яндекс | Входящие - Яндекс | Карта Москвы: улицы | Метр Квадратный | ЦИАН - база недви... | БИБОСС - Каталог б... | Realty.dmir.ru (Недв... | Доска объявлений | Арендатор.ру - вся | Недвижимост

изменить условия | подписаться на подборки

склад

Москва, район Перово, проезд 1-й Перова Поля, 3с7

Показать на карте

Перово, 14 мин. пешком

Шоссе Энтузиастов, 15 мин. пешком


320 000 000 руб.
49 231 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены


+7 925 085-01-85

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Просмотров: всего 156, за сегодня 0 | Выделение | Премиум | вчера, 15:40



ЦИАН ID 974290



Активация Window
Чтобы активировать Win
компьютера.

склад 320 000 000 руб. Дмитрий Ткачев
+7 925 085-01-85

Об объекте | На карте | Похожие предложения

Класс:	C
Общая площадь:	6 500 м²
Участок:	0,81 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	сигнализация

Инфраструктура

- буфет
- центральная рецепция
- офисные помещения

Продажа офисно-складского комплекса с очень эффективной конфигурацией, которая позволит легко и быстро перепрофилировать его практически под любой бизнес! Отличная локация, удобные подъезды для авто любых габаритов. 2 станции метро в пешей доступности. Общая площадь комплекса 6500кв.м, из них 3200м2 складская часть, 3300м2 офисная. Потолки на складах до 8 метров. Склады теплые, с системой вентиляции, и антипылевыми полами в 2013 году был капремонт здания. Во всей офисной части хороший ремонт, планировка кабинетная - большой оренпрасе 820м2, отдельный блок для руководителей. Система кондиционирования во всей офисной части. Во внутреннем дворе парковка на 8 фур по 20тон и 25 легковых авто. Въезд на территорию осуществляется с 1й улицы Перова Поля, вход через собственную проходную. Вся территория находится под круглосуточным видеонаблюдением и охраной. Все коммуникации центральные, электричество 160кВт. Участок земли 8,14кв.м в собственности, здание в собственности! При сдаче всего комплекса в аренду, годовой доходу будет составлять более 40млн.р (из расчета минимальной ставки 6300р/кв.м в год) - примерная окупаемость не более не более 7 лет. Показ в любое время, гибкие условия сделки! Прекрасная возможность очень выгодно купить интересный объект! Видео презентация ютубе, введите в поиске "8141метр в Москве"

Москва, район Нижегородский, Перовский проезд, 54

[Показать на карте](#)

Авиамоторная, 10 мин. пешком

187 000 000 руб.

28 248 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 916 974-24-48

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь: 6 620 м²

Этаж: 1 из 1

О здании

Тип здания: административное здание

Общая площадь: 6 620 м²

Предлагается к продаже складской комплекс, расположенный по адресу: Перовский пр-д, д. 54, состоящий из 6 отдельно-стоящих зданий, общей площадью 6 620 кв.м, на пересечении Подъёмной улицы и Перовского проезда. Объект входит в зону смешанного размещения общественно-деловых объектов. Единовременная эл. мощность 360 кВА. Помещения комплекса находятся в рабочем состоянии и частично сданы в краткосрочную аренду. Комплекс расположен в 2-х минутах езды от ТТК, шоссе Энтузиастов и Нижегородской улицы и отличается отличной транспортной доступностью. В 2013 году оформлен долгосрочный договор аренды земельного участка 1,44 га на 49 лет. Кадастровый номер 77:04:0001014:41. Текущий арендный поток - 2 620 000 руб в месяц. Еще свободно 1 116 кв.м. Цена продажи - 187 млн. рублей.
Идентификатор: <https://www.cian.ru/sale/commercial/158135720/>



ID:307179 PRO

+7 916 974-24-48

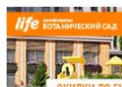
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)



Территория

ЦИАН ID 307179



ЖК «LIFE-Ботанический сад»
Скидка до 5% на торговую недвижимость! Предложение ограничено!
Надежный застройщик!
Тел.: (495) 641-35-35


РЕКЛАМА

Проектная декларация на рекламируемом сайте



Помещения от вход ТЦ в метро

РЕКЛАМА

 Экз. единственный

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет в налоговом органе
физического лица по месту жительства на территории Российской Федерации

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями части первой Налогового кодекса Российской Федерации, принятого Федеральным законом от 31 июля 1998 года № 146-ФЗ,

физическому лицу АРЛАШИН МИХАИЛ НИКОЛАЕВИЧ
(фамилия, имя, отчество)

пол Мужской

дата рождения 18.05.1982
(число, месяц, год)

место рождения г.Ленинград
(указывается в точном соответствии с записью в документе, удостоверяющем личность)

и подтверждает постановку физического лица на учет 14.02.2001
(число, месяц, год постановки на учет)

в Инспекции МНС России


по г.ЮБИЛЕЙНЫЙ 5 0 5 4
(наименование налогового органа)

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 5 0 5 4 0 0 9 4 4 8 5 6


Дата выдачи Свидетельства 22.02.2001
(число, месяц, год)

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и предъявляется вместе с документом, удостоверяющим личность физического лица и место его жительства на территории Российской Федерации.

Свидетельство подлежит замене в случае переезда физического лица на новое место жительства на территорию, подведомственную другой налоговый орган, изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утери.

Руководитель Инспекции МНС России  Смирнов С.А.
МП (подпись, фамилия, имя, отчество)

серия 50 № 003980115





Форма № Р 6 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя

АРЛАШИН МИХАИЛ НИКОЛАЕВИЧ

(фамилия, имя, отчество)

" 11 " января " 2011 " за основным государственным регистрационным номером записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя
(число) (месяц (пронесью)) (год)

3 1 1 5 0 1 8 0 1 1 0 0 0 3 6

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 2 по Московской области
(наименование регистрирующего органа)

Должность уполномоченного лица регистрирующего органа

Зам. Начальника



Одвинец Михаил Александрович

(подпись, Ф.И.О.)



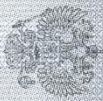
серия 50 №012082172





ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер **ЭН-24** 30 июня 2005 года



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Курск

Государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Курский государственный
технический университет"

ДИПЛОМ

С ОТЛИЧИЕМ
ВСА 0358475

Решением

Государственной аттестационной комиссии

от 14 июня 2005

года

Полякову
Алексее Вячеславовичу

ПРИСУЖАЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ИНЖЕНЕР

До специальности
"Экспертиза в области управления недвижимостью"



инициалы

Ректор

Диплом является государственными документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер НМ-317



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПТ № 880082

Настоящий диплом выдан

АЛЕКСЕЮ Вячеславовичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с **25** октября 2006 г. по **20** июня 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **ГОСУДАРСТВЕННОМ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОМ УЧРЕЖДЕНИИ ВЫСШЕГО
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
"ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ УПРАВЛЕНИЯ"**

по **ПРОГРАММЕ "Оценка стоимости
ПРОГРАММЫ "БИЗНЕСА"**

(наименование программы подготовки профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от **20** июня 2007 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) **ПОЛЯКОВА** (фамилия, имя, отчество)

АЛЕКСАНДРОВИЧА

на ведение профессиональной деятельности в сфере **ОЦЕНКА**

СТОИМОСТИ ПРОГРАММЫ "БИЗНЕСА"

Секретарь государственной
аттестационной комиссии **Родик**

Город **Москва**



ПОЛИС N 170000-035-000053
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Поляков Алексей Вячеславович
Адрес: г. Курск, ул. Парковая, д.1-а, кв.9
Паспорт РФ 38 14 959321
Выдан: 05.06.2014 г. ОУФМС России по Курской обл. в CAO гор. Курска

Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 880082
Дата выдачи: 20 июня 2007 г.
Выдана (кем): Государственным университетом управления

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.



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

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
5 000 000,00	5 225,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 170000-035-000053 от 01.03.2017 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01.03.2017 г. по 28.03.2018 г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Полисе как дата начала его действия, но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном объеме на расчетный счет или в кассу Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 170000-035-000053 от 01.03.2017 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
С условиями страхования ознакомлен и согласен.	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков
 /А.В.Поляков/	Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна Доверенность № 02-15/500/16-с от 28.11.2016 г. Телефон: 737-03-30, доб.108
	 /О.А.Аракелова/ М.П. Полис оформил: Югов А.В.

Дата выдачи полиса: 01.03.2017 г.