Отчет № О–РА–19–12–411

об оценке рыночной стоимости права собственности на нежилые здания, расположенные по адресу: г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А, стр. 1 (6’198,6 кв. м) и г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А (7’260 кв. м)

Заказчик:	ОАО «МОССПОРТРЕМСТРОЙ»
Исполнитель (оценочная компания):	ООО «Рашн Апрэйзл»
Дата оценки:	по состоянию на 24 декабря 2019 г.
Дата составления отчета:	24 декабря 2019 г.
Договор на оказание услуг по оценке:	№ РА–19–12–411 от 03 декабря 2019 г.
Сроки проведения оценки:	03 декабря 2019 г. – 24 декабря 2019 г.

Содержание

1. Основные факты, допущения и выводы 7

1.1 Данные об отчете 7

1.2 Данные об объекте оценки 8

2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки 11

2.1 Требования к проведению оценки 11

2.2 Основные сведения и данные 11

2.3 Требования к Отчету об оценке 12

2.4 Допущения и ограничения, применяемые в процессе оценки 12

2.5 Перечень предоставленных сведений и документов (опись) 14

3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 15

3.1 Сведения о Заказчике 15

3.2 Сведения об Исполнителе 15

3.3 Данные об Оценщике, работающем на основании трудового договора 16

4. Введение 18

4.1 Объект оценки 18

4.2 Задача (назначение) оценки 18

4.3 Цель оценки 18

4.4 Дата оценки 19

4.5 Оцениваемые права 19

4.6 Процедура оценки 21

5. Принятые допущения и ограничения 23

5.1 Законодательная база и стандарты, используемые для проведения оценки 26

5.3 Используемые термины и определения 26

6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки 29

6.1 Оцениваемый объект 29

7. Анализ рынка объекта оценки 43

7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки 43

7.2 Обзор рынка производственно-складской и административной (офисно-торговой) недвижимости Московского региона 54

8. Анализ наиболее эффективного использования 88

9. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов и методов оценки 94

9.1 Методология расчета 94

9.2 Обоснование выбора методов оценки 104

10. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки 107

10.1 Описание процесса оценки недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода 107

10.1.1 Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода 107

10.2 Определение рыночной стоимости права собственности на оцениваемые здания в рамках сравнительного подхода 108

10.3 Определение рыночной стоимости права собственности на оцениваемые здания в рамках доходного подхода 132

10.4 Общие сведения о порядке согласования результатов 169

10.5 Согласование результатов 172

11. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки 173

12. Декларация (заявление) качества оценки 175

Приложения к Отчету № О–РА–19–12–411 об оценке рыночной стоимости права собственности на нежилые здания, расположенные по адресу: г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А, стр. 1 (6’198,6 кв. м) и г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А (7’260 кв. м) 177

Приложение № 1. Перечень информационных источников 178

Приложение № 2. Копии документов оценщиков (данные об исполнителе) 182

Приложение № 3. Копии документов, используемых оценщиками и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки 191

Приложение № 4. Фотографии оцениваемых зданий 257

Приложение № 5. Объекты–аналоги 267

Приложение № 6. Справочные данные, используемые в расчетах 320

24 декабря 2019 г.

Вниманию М.А. Колесникова

Уважаемый Михаил Александрович!

В соответствии с Договором № РА–19–12–411 от 03 декабря 2019 г., заключенного между ОАО «МОССПОРТРЕМСТРОЙ» и ООО «Рашн Апрэйзл», мы провели оценку рыночной стоимости права собственности на нежилые здания, расположенные по адресу: г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А, стр. 1 (6’198,6 кв. м) и г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А (7’260 кв. м), по состоянию на 24 декабря 2019 г. и подготовили соответствующий Отчет об оценке № О–РА–19–12–411.

В нашем понимании, проведенная нами оценка будет использована для последующего совершения гражданско–правовых сделок.

Дата оценки (дата определения стоимости): 24 декабря 2019 г.

Проведенные исследования и анализ рынка коммерческой недвижимости позволяют сделать следующий вывод:

рыночная стоимость объектов недвижимости, представляющих собой нежилые здания общей площадью 6’198,6 кв. м и 7’260 кв. м, расположенные по адресу – г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А, стр. 1 и г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А – составляет 677’765’000 (шестьсот семьдесят семь миллионов семьсот шестьдесят пять тысяч) рублей, в том числе:

Подход	Полученный результат	Весовой коэффициент	Полученный результат, с учетом веса
Сравнительный	730 544 000	50%	365 272 000
Доходный	624 986 000	50%	312 493 000
Затратный	Не использовался, обоснованный отказ	0%	–
Итого, руб. (за два объекта недвижимости)			**677 765 000**
Итого, по объектам			*312’306’000 руб. административное здание кадастровый номер 77:07:0015005:30203, расположенное по адресу: г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А, стр. 1 (6’198,6 кв. м)*
			365’459’000 руб. складское здание кадастровый номер 77:07:0015005:30202, расположенное по адресу: г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А (7’260 кв. м)

Методика расчетов и заключений, источники информации, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке.

Результаты выполненного анализа, принятые допущения и ограничения, а также расчеты стоимости представлены в соответствующих разделах Отчета об оценке. Отдельные части настоящего Отчета об оценке не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

ООО «Рашн Апрэйзл» (Russian Appraisal) не проводило как часть этой работы какую-либо проверку характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит основные факты и выводы, задание на оценку в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки, сведения о Заказчике оценки и об Оценщике, допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки, применяемые стандарты оценочной деятельности, описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, анализ рынка Объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость, описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке, согласование результатов.

При проведении оценки стоимости Объекта оценки перед Оценщиками не ставилась задача, и они не принимают на себя ответственность за полное описание правового состояния Объекта оценки и всех вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности на Объект оценки.

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями следующих документов:

- Федерального закона об оценочной деятельности в РФ № 135–ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).
- Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
- Федерального стандарта оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.

- Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- Федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
- Стандартов и правил оценочной деятельности Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, мы готовы дать необходимые разъяснения.

С уважением,
К.С. Кузнецов
Генеральный директор
ООО «Рашн Апрэйзл» (Russian Appraisal)
123557, Россия, г. Москва, Большой Тишинский переулок, д. 43

1. Основные факты, допущения и выводы

1.1 Данные об отчете

Данные об Отчете	
Основание для проведения оценки:	Оценка проведена в соответствии с Договором № РА–19–12–411 от 03 декабря 2019 г., заключенным между ОАО «МОССПОРТРЕМСТРОЙ» и ООО «Рашн Апрэйзл»
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости права собственности на нежилые здания
Предполагаемое использование:	Определение рыночной стоимости для последующего совершения гражданско–правовых сделок.
Дата осмотра объекта оценки:	16 декабря 2019 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости):	24 декабря 2019 г.
Период проведения оценки:	с 03 декабря 2019 г. по 24 декабря 2019 г.
Дата составления отчета:	24 декабря 2019 г.
Порядковый номер отчета:	№ О–РА–19–12–411
Определение вида стоимости, подлежащего оценке:	Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден (временно (аренда) или бессрочно (продажа)) на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; – стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; – объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; – цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; – платеж за объект оценки выражен в денежной форме[1].
Иностранная валюта, используемая в оценке (http://cbr.ru/currency_base/daily/?date_req=24.12.2019):	Доллар США: 62,2499 Евро: 68,9978 (данные ЦБ РФ на дату оценки)
Результаты оценки различными подходами и итоговая величина стоимости объекта оценки:	*Право собственности* – Сравнительный подход 730 544 000 руб. (вклад в итоговый результат оценки (стоимость) – 50%) – Затратный подход не использовался (вклад в итоговый результат оценки (стоимость) – 0%) – Доходный подход 624 986 000 руб. (вклад в итоговый результат оценки (стоимость) – 50%) Итоговая стоимость: 677 765 000 руб.

1 статья 3 Федерального Закона РФ от 29.07.1998 № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; п. 6 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»

Данные об Отчете	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	– Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки. – Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете. – Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. – Стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки. – Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

1.2 Данные об объекте оценки

Данные об объекте оценки	
Объект оценки:	Нежилые здания, расположенные по адресу: г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А, стр. 1 и г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А: 1. г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А, стр. 1; 6’198,6 кв. м; кадастровый номер 77:07:0015005:30203 2. г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А; 7’260 кв. м; кадастровый номер 77:07:0015005:30202
Имущественные права:	Право собственности на объект оценки. Субъект права – ОАО «МОССПОРТРЕМСТРОЙ» (ОГРН – 1037739366500)
Документ, подтверждающий вид права:	Выписка из ЕГРН № 77–00–4001/5007/2019–9964 от 23 октября 2019 г.
Ценность в качестве природного, культурного или научного объекта:	Не выявлена
Ограничения и обременения:	Не зарегистрировано

Настоящий Отчет подготовлен специалистами ООО «Рашн Апрэйзл». Подписавшие Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.

3. В отношении Объектов оценки, являющихся предметом Отчета, оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу Отчета владельцами Объектов оценки или намеревающимся совершить с ними сделку.

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объектов оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам Заказчика, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключенному договору.

5. Наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в соответствии с требованиями:

   - Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

   - Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.

   - Федерального стандарта оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.

   - Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.

   - Федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

- Стандартов и правил оценочной деятельности Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

Генеральный директор _____ К.С. Кузнецов

Оценщик _____ И.В. Булгатов

2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

2.1 Требования к проведению оценки

- Соответствие закону РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135–ФЗ.
- Соответствие «Федеральным стандартам оценки»: ФСО № 1, 2 и 3 (утвержденные соответственно Приказами Минэкономразвития РФ № 297, 298, 299 от 20 мая 2015 г.), ФСО № 7 (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611).

2.2 Основные сведения и данные

Табл. 2–1. Описание Объекта оценки

Данные об Объекте оценки	Характеристика
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Определение рыночной стоимости для последующего совершения гражданско–правовых сделок.
Объект оценки:	Нежилые здания: 1. г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А, стр. 1; 6’198,6 кв. м; кадастровый номер 77:07:0015005:30203 2. г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А; 7’260 кв. м; кадастровый номер 77:07:0015005:30202
Местоположение:	г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А, стр. 1 и г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А
Ценность в качестве природного, культурного или научного объекта:	Не выявлена
Дата оценки:	24 декабря 2019 г.
Обременения:	Не зарегистрированы
Права на объект оценки:	Право собственности на объект оценки. Субъект права – ОАО «МОССПОРТРЕМСТРОЙ» (ОГРН – 1037739366500, дата присвоения – 03.02.2003; дата государственной регистрации – 03.09.1996)
Документ, подтверждающий вид права:	Выписка из ЕГРН № 77–00–4001/5007/2019–9964 от 23 октября 2019 г.
Допущения, на которых основывается оценка	Допущения указаны в п. 2.4 настоящего Отчета

Источник: данные Заказчика

2.3 Требования к Отчету об оценке

- Отчет должен удовлетворять требованиям действующего Законодательства об оценочной деятельности.
- Отчет должен содержать отражение всех расчетов, выполненных в процессе оценки.
- Состав и логика представленных описательных и расчетных материалов должны позволять пользователю отчета полностью воспроизвести весь расчет и прийти к аналогичным качественным и количественным выводам.
- Источники информации должны быть проверяемые, авторитетные и достоверные. Источник должен содержать указание на контактную информацию (телефон, контактное лицо), точную ссылку на размещение данной информации в открытых источниках. Если в качестве источника используются печатные СМИ, то должно быть указано название журнала и номер, если интернет – адрес сайта с указанием точной ссылки, где содержится конкретный аналитический материал.
- По всем использованным методам должно быть представлено обоснование их использования (или отказа от использования), описан алгоритм применения.
- Все исходные данные должны быть проверены на соответствие рыночным диапазонам.
- Отчет не должен содержать излишнюю информацию, которая не используется в анализе ценообразования объекта оценки.

2.4 Допущения и ограничения, применяемые в процессе оценки

- Настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях.
- Цель оценки – определение рыночной стоимости.
- Предполагаемое использование результатов – результаты настоящей оценки будут использованы для последующего совершения гражданско–правовых сделок.
- Отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме.

- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для достижения целей и выполнения задач, указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причем такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения.

- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой–либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта.

- Отчет ограничивается объемами, обозначенными в Задании на оценку, копия которого содержится в Приложении к Договору об оценке.

- Ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.

- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

- Количественные характеристики оцениваемого объекта принимаются на основании предоставленных Заказчиком данных.

- Результатом оценки должна стать рыночная стоимость каждого из объектов по состоянию на дату оценки, выраженная в рублях с указанием интервала, в котором может находиться стоимость.

- В рамках подходов для прогнозирования уровня эксплуатационных расходов использовались справочные данные, так как данные не были предоставлены Заказчиком.

- В рамках доходного подхода оценщик допускает возможность сдачи в аренду административного здания более мелкими лотами (по этажу), так как объект оценки представлен достаточно крупным лотом.

- В рамках доходного подхода оценщик допускает возможность сдачи в аренду складского здания более мелкими лотами: складской части от 868 кв. м (общая складская площадь здания разделенная на количество ворот для разгрузки-выгрузки транспорта 5’209 / 6 = 868) и офисной части блоками от 50 кв. м до 75 кв. м.

2.5 Перечень предоставленных сведений и документов (опись)

В таблице ниже перечислены документы, которые были предоставлены Заказчиком и использовались оценщиком.

Табл. 2–2. Перечень предоставленных сведений и документов (опись)

№	Наименование
1	Выписка из ЕГРН № 77–00–4001/5007/2019–9964 от 23 октября 2019 г.
2	Технический паспорт и экспликация к поэтажному плану здания с кадастровым номером 77:07:0015005:30203
3	Технический паспорт и экспликация к поэтажному плану здания с кадастровым номером 77:07:0015005:30202
4	Договор аренды земельного участка от 29.06.2007 г. с дополнительным соглашением от 11.07.2012 г.

Источник: данные Заказчика

3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

3.1 Сведения о Заказчике

Характеристики	Данные
Полное наименование (сокращенное наименование):	Открытое акционерное общество «МОССПОРТРЕМСТРОЙ» (ОАО «МОССПОРТРЕМСТРОЙ»)
Основной регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения:	1037739366500 (дата присвоения – 03.02.2003 г.)
Юридический адрес:	101000 г. Москва, Милютинский переулок, д. 6, стр. 1–2

Источник: данные Заказчика

3.2 Сведения об Исполнителе

Характеристики	Данные
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Рашн Апрэйзл»
Основной регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения:	ОГРН – 1117746862023 (от 28 октября 2011 г.)
Местонахождение:	Юридический/ Фактический адрес – 123557, Москва, Большой Тишинский переулок, д. 43
Сведения о страховом полисе:	Гражданская ответственность застрахована в ООО «Абсолют Страхование»: страховой полис – № 022–073–004117/19 от 03 октября 2019 г. срок страхования с 27.10.2019 по 26.10.2020 г., страховая сумма 50’000’000 (пятьдесят миллионов) рублей
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Рашн Апрэйзл» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Рашн Апрэйзл» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчиков. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Источник: данные Исполнителя (Russian Appraisal)

3.3 Данные об Оценщике, работающем на основании трудового договора

Характеристики	Данные
Ф.И.О.:	Булгатов Иван Викторович
Информация о членстве в СРО:	Является членом НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (www.sroarmo.ru) за регистрационным номером 2065 от 25 ноября 2016 г.
Сведения о страховом полисе:	Профессиональная гражданская ответственность застрахована в ООО «Абсолют Страхование»: страховой полис – № 022–073–002958/18 от 19 декабря 2018 г. срок страхования с 16.01.2019 по 15.01.2020 г., страховая сумма 5’000’000 (пять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности:	Стаж работы в оценочной деятельности с 08.11.2010 г.
Сведения о документах, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Булгатов И.В. прошел профессиональную переподготовку в области оценки в «Южном Федеральном Университете» (регистрационный номер 705.15.01–39/05 г. Ростов-на-Дону), диплом о профессиональной переподготовке № 612401809011
Основание для проведения Оценщиком оценки:	Трудовой договор с ООО «Рашн Апрэйзл» № 9 от 29 ноября 2011 г.
Номер контактного телефона:	+7 (495) 532–96–96
Адрес электронной почты:	info@rappraisal.ru
Почтовый адрес оценщика:	123557, г. Москва, Большой Тишинский переулок, д. 43
Адрес местонахождения оценщика:	123557, г. Москва, Большой Тишинский переулок, д. 43
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик Булгатов Иван Викторович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Булгатов Иван Викторович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридических лиц – заказчиков, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Булгатов Иван Викторович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридических лиц – заказчиков, равно как и заказчики не являются кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта

Характеристики	Данные
	оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Источник: данные Исполнителя

Иные физические и юридические лица не привлекались для подготовки настоящего Отчета.

4. Введение

4.1 Объект оценки

Нежилые здания, расположенные по адресу: г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А, стр. 1 и г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А.

Табл. 4–1. Оцениваемые здания

№	Наименование объекта	Адрес места нахождения объекта	Общая площадь объекта, кв. м	Балансовая стоимость, руб.
1	Нежилое здание кадастровый номер – 77:07:0015005:30203	г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А, стр. 1	6’198,6	Не предоставлена
2	Нежилое здание кадастровый номер – 77:07:0015005:30202	г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А	7’260	Не предоставлена
	Итого:		**13’458,6**	**-**

Источник: данные Заказчика

4.2 Задача (назначение) оценки

Определение рыночной стоимости для последующего совершения гражданско–правовых сделок.

4.3 Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, устанавливает следующее: при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость, инвестиционная стоимость, ликвидационная стоимость, кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

В рамках настоящего исследования (отчета) определялась рыночная стоимость объекта оценки.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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;
- оплата производится в денежной форме.

4.4 Дата оценки

Оценка объекта проведена по состоянию на 24 декабря 2019 г.

Дата составления отчета – 24 декабря 2019 г.

4.5 Оцениваемые права

В настоящем Отчете оценивается право собственности в отношении объекта Оценки: нежилые здания, расположенные по адресу: г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А, стр. 1 и г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А.

Документы, устанавливающие указанные права, приведены в приложении к настоящему отчету. В работе оценивается рыночная стоимость права собственности на рассматриваемый Объект.

Право собственности

Право собственности означает (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209) осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом.

Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право аренды (приводится, так как имеются договоры аренды на оцениваемые объекты)

Согласно ст. 606 «Договор аренды» Гражданского кодекса РФ, по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) предоставляет арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Качество оцениваемых прав, представленных в договоре аренды, может быть разграничено по следующим позициям.

Наличие/отсутствие обременений прав пользования и владения:

- ограничение на использование ресурсов во времени – срок действия договора аренды;
- ограничения на использование энергетических ресурсов – не выявлены;
- ограничения на использование материальных ресурсов – не выявлены;
- ситуационные обременения – не выявлены;
- функциональные обременения – арендатор обязан использовать арендуемое помещение только в целях, определенных уставными задачами Арендатора;

- запрет на субаренду – Арендатор не имеет право передавать арендуемое имущество, как в целом, так и частично третьим лицам.

Договор аренды (имущественный найм) (ст. 606 ГК РФ) – договорное соглашение, по которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Где плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, как уже было отмечено ранее, являются его собственностью.

Арендная плата (ст. 614 ГК РФ) – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

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

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за 1 квадратный метр или за все помещение в целом).

Срок аренды (ст. 610 ГК РФ) – период времени, на который заключается договор аренды.

Период действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная Оценщиком и установленная договором аренды арендная ставка. Может быть меньше срока аренды.

Расчетный период – элементарный, определяемый условиями договора аренды, период времени, на который устанавливается ставка арендной платы.

4.6 Процедура оценки

Процесс оценки является последовательностью действий, при которых ставится задача, планируется работа, собранные данные классифицируются, анализируются и

интерпретируются. Он состоит из ряда шагов, каждый из которых должен выполняться в определенной последовательности. На основании стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утверждена поэтапная процедура проведения оценки:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление отчета об оценке.

Процесс оценки – сбор и аналитическое исследование данных по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет 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, в том числе:

- Информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- Информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- Информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту

оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости.

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

5. Принятые допущения и ограничения[2]

Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

- Настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях.
- Цель оценки – определение рыночной стоимости.
- Предполагаемое использование – результаты настоящей оценки будут использованы для последующего совершения гражданско–правовых сделок.
- Отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме.
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для достижения целей и выполнения задач, указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причем такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения.
- Мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые явились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие.
- Третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.

2 в отчете об оценке должна быть приведена информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки (п. 8д Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»

- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

- Все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа.

- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой–либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

- Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта.

- События и обстоятельства, которые произойдут после даты составления нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмем на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты.

- Отчет ограничивается объемами, обозначенными в Задании на оценку, копия которого содержится в Договоре об оценке.

- Ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.

- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.
- Количественные характеристики оцениваемого объекта принимаются на основании предоставленных Заказчиком данных.
- Физическое состояние объекта оценки принимается по данным визуального осмотра и данным, предоставленным Заказчиком.
- Оценщик (Исполнитель) не проводит экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, Оценщик (Исполнитель) не может взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые явились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие.
- Весь объем обременений и ограничений, связанных с оцениваемыми объектами, принят на основании предоставленных Заказчиком данных.
- Результатом оценки должна стать рыночная стоимость каждого из объектов по состоянию на дату оценки, выраженная в рублях с указанием интервала, в котором может находиться стоимость.
- В рамках подходов для прогнозирования уровня эксплуатационных расходов использовались справочные данные, так как данные не были предоставлены Заказчиком.
- В рамках доходного подхода оценщик допускает возможность сдачи в аренду административного здания более мелкими лотами (по этажу), так как объект оценки представлен достаточно крупным лотом.
- В рамках доходного подхода оценщик допускает возможность сдачи в аренду складского здания более мелкими лотами: складской части от 868 кв. м (общая складская площадь здания, разделенная на количество ворот для разгрузки-выгрузки транспорта 5’209 / 6 = 868) и офисной части блоками от 50 кв. м до 75 кв. м.

5.1 Законодательная база и стандарты, используемые для проведения оценки

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федерального стандарта оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандартов и правил оценочной деятельности Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

5.3 Используемые термины и определения

Общие понятия оценки

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

Определения согласно Федеральному Закону РФ от 29 июля 1998 г. № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и ФСО

Оценочная деятельность – для целей Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, п. 8).

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 (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, п. 6).

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 (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»

(ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, п. 7).

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, п. 3).

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, п. 10).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, п. 7).

6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

6.1 Оцениваемый объект

Описание объекта оценки предназначено для определения количественных и качественных характеристик объекта. Для этого Оценщик приводит в отчете и анализирует как внешние, так и внутренние факторы, влияющие на величину рыночной стоимости.

Объект оценки представляет собой право собственности на нежилые здания:

- административное здание кадастровый номер 77:07:0015005:30203, расположенное по адресу: г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А, стр. 1 (6’198,6 кв. м);
- складское здание кадастровый номер 77:07:0015005:30202, расположенное по адресу: г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А (7’260 кв. м).

Табл. 6–1. Описание и характеристики Объекта оценки

Наименование	Значение
Местоположение объекта оценки	Нежилые здания располагаются на Боровском шоссе, которое находится в Западном административном округе города Москвы на территории района «Солнцево». Боровское шоссе является основной улицей района Солнцево г. Москвы.
Границы окружения и структура улиц	Окружение – территория, подверженная тем же влияниям, что и рассматриваемый объект. Основу структуры образуют складские и производственные объекты, а также жилая застройка на удалении 500 м. Вблизи объекта оценки проходят маршруты городского наземного транспорта. В 18 минутах ходьбы расположено метро «Солнцево»; в 16 минутах пешком расположено метро «Боровское шоссе»
Экология (данные Заказчика)	Экологическое состояние среды описывается величинами превышения концентрации химических элементов над ПДК (предельно допустимые концентрации), называемыми суммарными показателями загрязнения (СПЗ). Для почв и донных осадков СПЗ определялись по 22 элементам, в том числе свинцу, мышьяку, ртути. Выявлено 4 типа экологических обстановок – удовлетворительная (СПЗ<8), допустимая (8<СПЗ<16), напряженная (16<СПЗ<32) и критическая (СПЗ>32). Объект находится в зоне с допустимой (8<СПЗ<16) экологической обстановкой, типичной для данного окружения. Опасности, вызванной окружающей средой, не имеет.
Транспортная доступность	Расстояние пешком до станций метро: Боровское шоссе – 1’300 м; Солнцево – 1’600 м.

Источник: данные Заказчика, данные визуального осмотра

Табл. 6–2. Описание объекта недвижимости

Наименование	Значение
Адрес	г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А, стр. 1 и г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А
Кадастровый номер объектов и детализация объектов по типу	*77:07:0015005:30203 6'198,6 кв. м (административно-офисные здания (вкл. места общего пользования и технические и подсобные помещения)* *77:07:0015005:30202 7'260,0 кв. м (складское здание с расположенными на антресолях офисами)*
Общая площадь	6'198,6 кв. м 7'260,0 кв. м
Тип помещение	Нежилые здания
Количество этажей	Административное здание: подвал, с 1-5 Складское здание: 1, антресоль
Кадастровая стоимость на дату оценки, руб.	www.rosreestr.ru: *77:07:0015005:30203 6'198,6 кв. м 233'453'098,88 руб.* *77:07:0015005:30202 7'260,0 кв. м 273'121'417,80 руб.*

Источник: данные Заказчика и Росреестра

Технические и правоустанавливающие документы на оцениваемые здания представлены в Приложении № 3 к настоящему отчету.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации единый объект недвижимости фактически представляет собой здания и относящийся к ним земельный участок.

Оцениваемые здания находятся на земельном участке с кадастровым номером: 77:07:15005:377 (общая площадь – 10'000 кв. м).

Согласно ст. 552 ГК РФ по договору купли–продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Далее представлены характеристики оцениваемых зданий.

Табл. 6–3. Характеристики зданий

Наименование	Значение
Характеристики административного здания	
Функциональное назначение	Нежилое здание

Наименование	Значение
Конструктивная схема объекта	1–5 этаж (подвал), индивидуальный проект
Год постройки	2015
Фундамент	Железобетонный
Перекрытия	Железобетонные
Памятник архитектуры	Нет
Характеристики складского здания	
Функциональное назначение	Нежилое здание
Конструктивная схема объекта	1 этаж (антресоль), индивидуальный проект
Год постройки	2015
Фундамент	Железобетонный
Перекрытия	Железобетонные
Вентиляция	Приточно-вытяжная
Памятник архитектуры	Нет
Характеристики местоположения здания	
Инфраструктура района расположения	Развитая
Транспортная доступность	Хорошая
Подъездные пути	Удобные
Экологическая обстановка в районе расположения	Удовлетворительная
Ближайшая магистраль общегородского значения	Боровское шоссе
Правообладатель	ОАО «МОССПОРТРЕМСТРОЙ»
Вид права	Право собственности
Обременения и ограничения	Не зарегистрированы
Инженерное обеспечение зданий	
Электричество	От магистральных сетей
Канализация	Центральная
Горячая вода	Есть
Отопление	Центральное

Наименование	Значение
Детальные характеристики зданий	
Отдельный вход	Предусмотрен
Санузел	Имеется
Назначение объекта оценки	Нежилое
Тип здания	Отдельные нежилые здания
Функциональное назначение (по экспликации)	Нежилые (служебные – административно–офисные и складские)
Состояние на дату осмотра	Хорошее
Закрытая / открытая территория	Открытая

Источник: данные Заказчика

Табл. 6–4. Качественный анализ местоположения

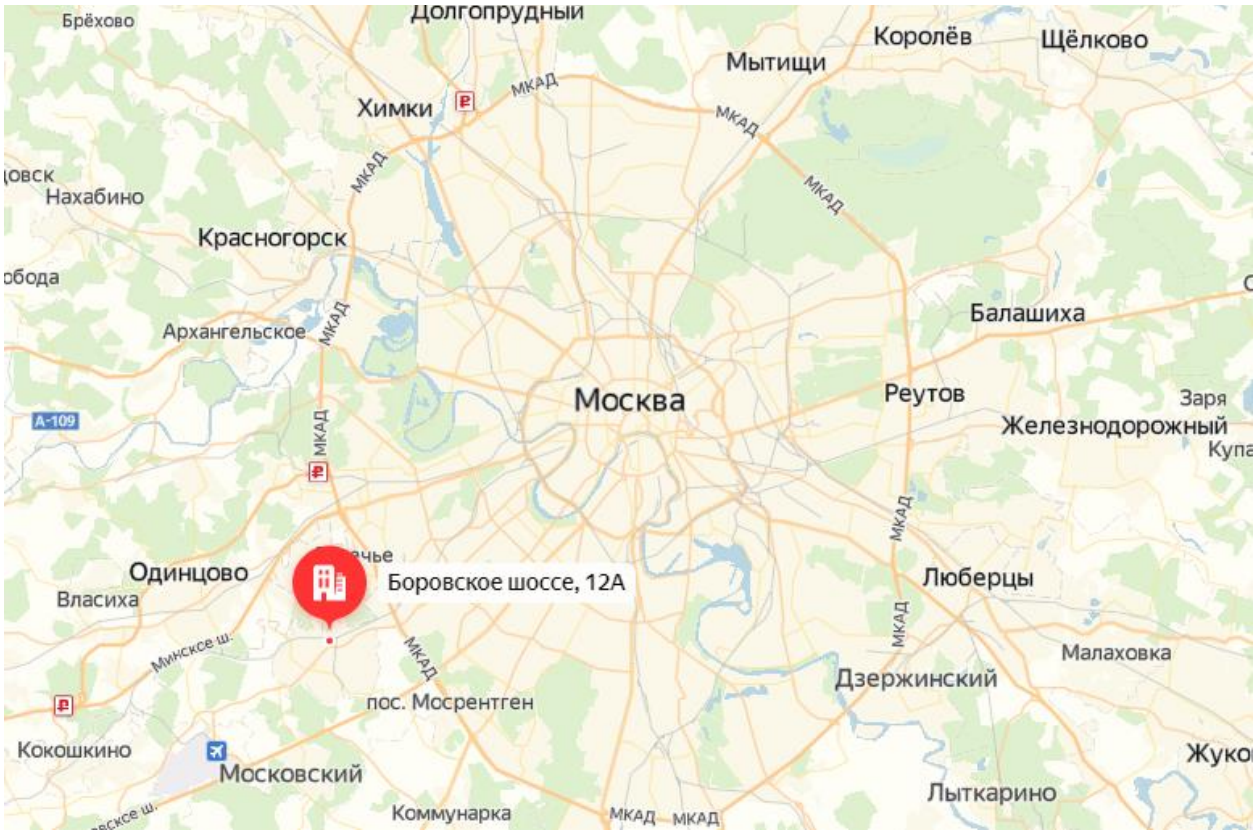
Характеристика местоположения	Оценка (баллы)				
	1 (плохое)	2	3	4	5 (отличное)
Инфраструктура					+
Транспортная доступность					+
Пешеходная доступность				+	
Подъездные пути					+
Ближайшее окружение				+	

Источник: анализ Исполнителя

Здания находятся на второй линии домов. По близости находится торговые помещения «Metro».

Фотографии оцениваемых зданий представлены в Приложении к настоящему отчету.

Рис. 6–1. Местоположение объекта оценка на карте г. Москвы



Источник: maps.yandex.ru

Инвестиционная привлекательность

С точки зрения инвестиционной привлекательности, район расположения оцениваемого объекта относится к хорошему, что обусловлено существенным сосредоточением коммерческих объектов и среднеразвитой деловой инфраструктуры района.

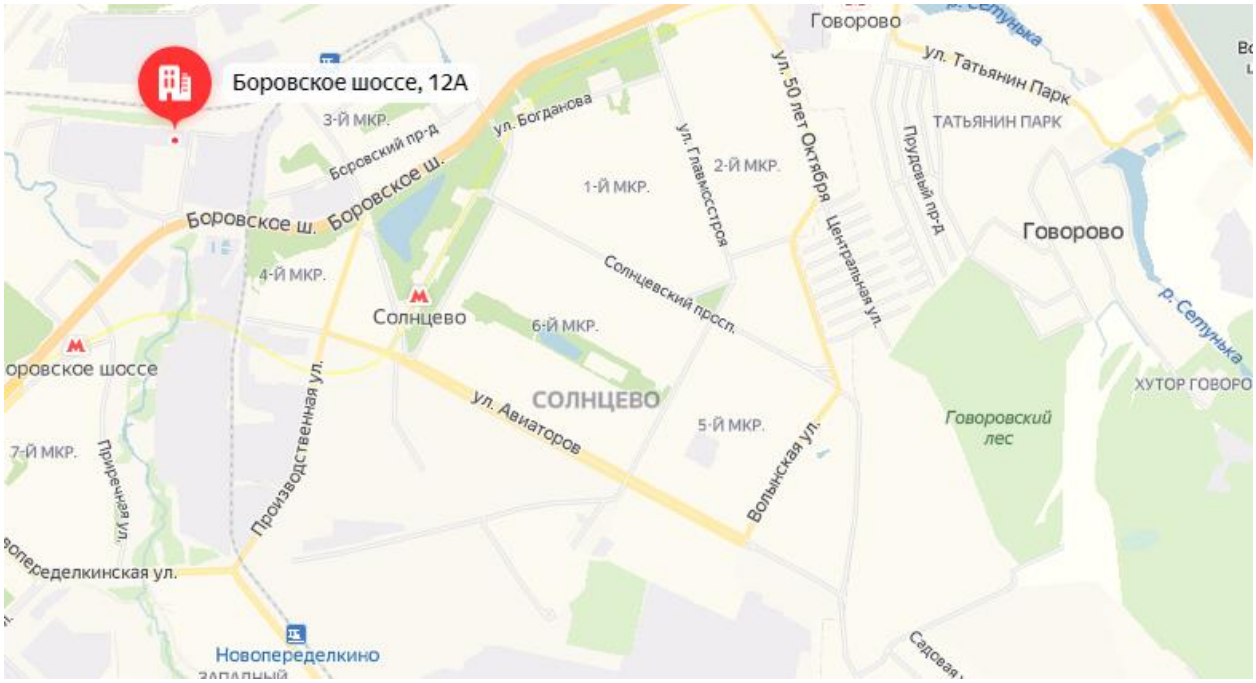
Окружающая застройка

Окружающая застройка представлена преимущественно складскими объектами.

Транспортная доступность

Уровень транспортной доступности характеризуется как хороший, доступ удобен на общественном и личном транспорте, подъездные пути для большегрузного транспорта к объекту находятся в хорошем состоянии, территория огорожена.

Рис. 6–2. Местоположение объекта оценка в районе «Солнцево» Западного административного округа г. Москвы



Источник: maps.yandex.ru

Анализ деловой активности показал высокую концентрацию складских объектов в районе расположения оцениваемого объекта. Основными объектами являются склады класса «С», «В» и торговые помещения «Metro».

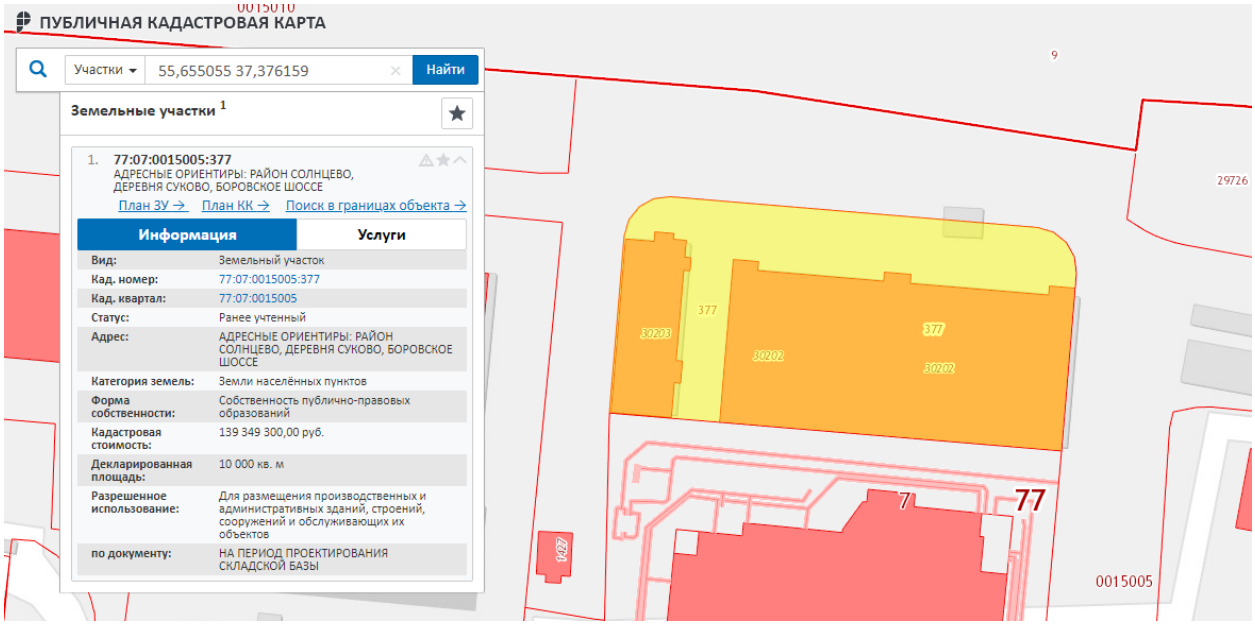
Табл. 6–5. Характеристика земельного участка, на котором находятся объекты оценки

Тип объекта	Земельный участок
Право	Аренда
Субъект права	Департамент городского имущества г. Москвы
Общая площадь земельного участка, кв. м	10’000
Адрес	г. Москва, район Солнцево, д. Суково, Боровское шоссе
Кадастровый (условный) номер земельного участка	77:07:15005:377
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их

Тип объекта	Земельный участок
	объектов
Информация о текущем использовании объекта оценки	По назначению
Кадастровая стоимость на дату оценки, руб.	139’349’300,00 руб.

Источник: Росреестр (https://clck.ru/LDP5

Рис. 6–3. Сведения о земельном участке, на котором находятся объекты оценки согласно порталу Публичная кадастровая карта (www.rosreestr.ru)



Источник: Росреестр (https://clck.ru/LDP5U)

На дату оценки право долгосрочной аренды на земельный участок под оцениваемыми помещениями не было оформлено. Согласно имеющейся в распоряжении Исполнителя информации, полученной от Заказчика, долгосрочный договор аренды будет заключен в 2020 г. К тому же согласно ГК первоочередное право аренды распространяется на собственника объектов капитального строительства на земельном участке. Настоящая оценка подготовлена в предположении, что долгосрочный договор аренды будет заключен на среднерыночных условиях (согласно законодательству г. Москвы).

Расчет износа и устареваний объекта оценки

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

Физический износ

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств (таких как прочность, надежность, устойчивость и др.) объекта недвижимости (его отдельных конструктивных элементов) под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Влиянию физического износа подвержены все без исключения объекты недвижимого имущества.

В практике оценки применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- метод срока жизни;
- стоимостной метод.

В рамках нормативного метода используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка. Как правило, метод используется для зданий, сооружений и передаточных устройств, осмотр которых эксперт проводит самостоятельно.

Согласно нормативному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

$$И_{физ} = \frac{\sum_{i=1}^{n} ФИ_i \times d_i}{100},$$

где:

$И_{физ}$ – физический износ объекта оценки, %;

$ФИ_i$ – физический износ i-го конструктивного элемента;

d_i – удельный вес i-ого конструктивного элемента в затратах на воспроизводство (замещение) объекта, %.

Физический износ отдельных конструкций определяется путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

- Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;
- Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. № 446);
- Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;
- Нормативные положения ВСН 53–86(р); СниП 2.02.01-83; СниП II–22-81; СниП 2.01.07.-85; СниП II-23-81; СниП II-21-75 и Руководства по наблюдениям за деформациями оснований и фундаментов зданий и сооружений;
- Туйчиев В.Д., Усманов А.С. «О значимости технического состояния при экономической оценке недвижимости», Научно-практический журнал «Вопросы оценки» № 4, 2002 г.

По конструктивным элементам, которые не доступны для непосредственного осмотра, износ определяется косвенными способами. При этом учитываются такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404, значения физического износа объекта недвижимости в зависимости от оценки технического состояния приведены в таблице ниже.

Табл. 6–6. Соотношение технического состояния здания и величины физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости
0...20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0...11
21...40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12...36
41...60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	37...90
61...80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	91...120
81...100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	–

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста и срока экономической жизни объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

Метод срока жизни предполагает наличие прямой зависимости величины физического износа объекта недвижимости от показателей общего срока службы и фактического возраста объекта. Классический вариант метода предполагает расчет физического износа по следующей формуле:

$$И_{физ} = \frac{Т_{факт}}{Т_{норм}} \times 100\% \text{ , где:}$$

$И_{физ}$ – физический износ объекта, %;

$Т_{факт}$ – фактический возраст объекта (эффективный возраст), лет;

$Т_{норм}$ – нормативный срок службы объекта, лет.

В основе стоимостного метода лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и его затратах на воспроизводство или замещение. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

В рамках настоящего Отчета для определения физического износа оцениваемого нежилого здания Оценщиком использовался метод срока жизни. При этом учитывался известный год постройки зданий, дата оценки (24.12.2019 г.), а также нормативный срок эксплуатации несменяемых конструкций капитальных зданий (бетонные фундаменты, каркас, перегородки, перекрытия, прочее) определенный в размере 100 лет[3].

Таким образом, физический износ здания составляет (24.12.2019 –2015[4]) / 100 = 4%.

Западный административный округ г. Москвы

Западный административный округ (ЗАО) – один из 12 административных округов города Москвы, находится в западной части города. В состав ЗАО входит 13 районов.

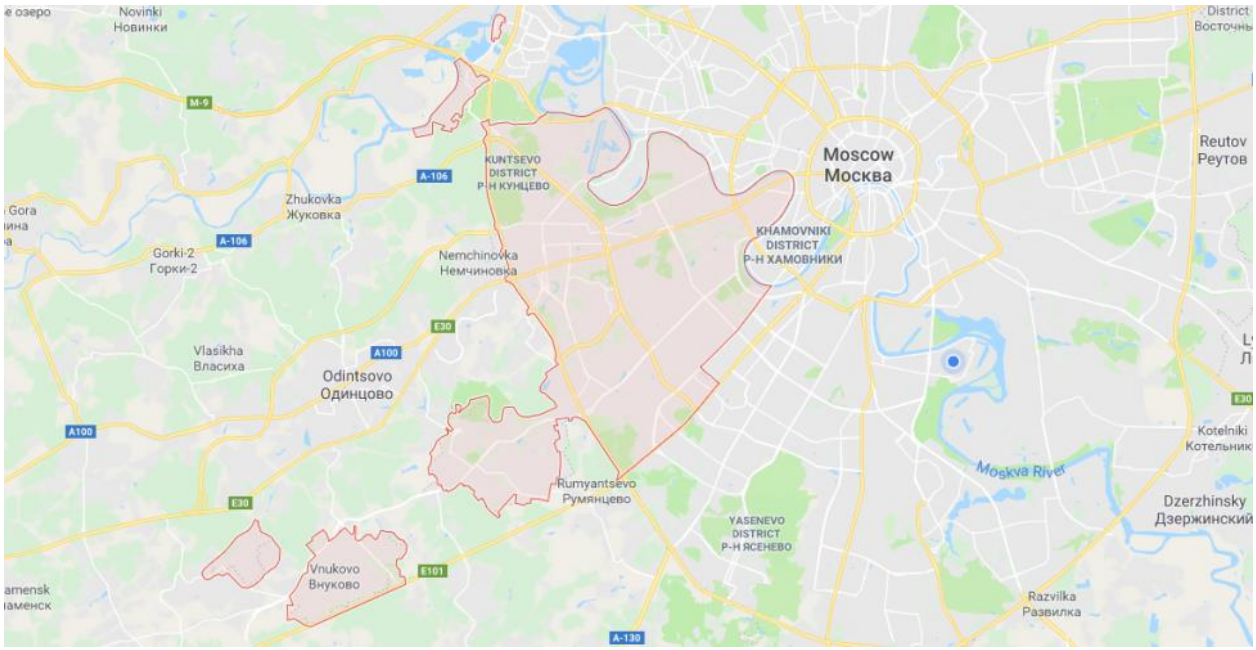
По территории ЗАО проходят Филевская, Арбатско-Покровская, Сокольническая, Кольцевая и Солнцевская линии метро, Московское центральное кольцо.

Округ считается одним из престижных для проживания и одним из самых экологически чистых округов Москвы. Во многих районах округа, в частности на Проспекте Вернадского, в советское время были построены многочисленные институты и университет, из-за чего близлежащие дома служили местом проживания их сотрудников: университетских профессоров, научных работников, студентов. В районе Раменки расположены многие иностранные посольства.

[3] *http://gp33.ru/normativnye-i-fakticheskie-sroki-ekspluatacii-zdanij*

[4] *технические документы на здания*

Рис. 6–4. Границы ЗАО г. Москвы



Источник: www.google.ru/maps

Район Солнцево Западного административного округа г. Москвы

Солнцево – район Москвы, расположенный в Западном административном округе за пределами МКАД, а также соответствующее ему одноименное внутригородское муниципальное образование. Названы в честь бывшего города Солнцево.

На месте района с 17 века была известна деревня Суково (владение князей Трубецких). В 19 веке рядом с деревней была построена одноименная станция Брянского направления железной дороги. Долгое время местность была излюбленным местом дачного отдыха у москвичей; в связи с этим 26 сентября 1938 г. деревня получила статус дачного поселка и была переименована в Солнцево. В марте 1965 г. была переименована и железнодорожная станция.

В апреле 1969 г. дачный поселок Солнцево был отнесен к категории поселков городского типа, а 23 февраля 1971 г. стал городом областного подчинения. 10 мая 1984 г. город Солнцево вместе с рабочими поселками Западный и Мещерский, дачными поселками Переделкино и Чоботы, поселками Здоровый Отдых, Лазенки и Лукино, деревнями Орлово, Суково, Терешково и Федосьино был Указом Президиума Верховного Совета РСФСР включен в состав Москвы; вновь присоединенные к Москве территории образовали Солнцевский район столицы. 22 мая 1984 г. во исполнение данного Указа было принято соответствующее решение Мосгорисполкома.

12 сентября 1991 г. в связи с очередной реформой административно-территориального деления Москвы Солнцевский район был разделен на муниципальные округа Солнцево, Ново-Переделкино и Внуково, получившими статус районов в 1995 г.

По данным на 2019 г., площадь района составляет 1’129 га, плотность населения – 10’278 чел./кв. км, площадь жилого фонда – 2’058,4 тыс. кв. м.

Рис. 6–5. Границы района «Солнцево» Западного административного округа г. Москвы



Источник: https://youkarta.ru/moskva-77/rajon-solntsevo/

Инспекция объекта оценки

Инспекция включает осмотр объекта оценки, беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации и документации.

Целью проведения осмотра является:

- идентификация объекта оценки;
- уточнение характеристик местоположения объекта и ближайшего окружения;
- выявление технического состояния объекта и наличия износов различной природы;
- фотофиксация объекта оценки.

Осмотр объекта оценки производился 16 декабря 2019 г. оценщиком Исполнителя в сопровождении представителя Заказчика. Настоящая оценка проведена в допущении, что состояние объекта оценки на дату оценки соответствует его состоянию на дату проведения осмотра.

Фотографии представлены в Приложении к настоящему Отчету.

7. Анализ рынка объекта оценки

7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки

В рамках настоящего анализа использовались следующие информационные ресурсы: economy.gov.ru, cbr.ru, rosstat.ru, rbc.ru, vedomosti.ru,. rbc.ru

Анализ влияния политической и социально–экономической обстановки на рынок объекта оценки

В соответствии с ФСО при анализе рынка объекта оценки необходимо проанализировать влияние политической и экономической ситуации на рынок объекта оценки. Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения объекта оценки оказала нижеследующее влияние на рынок оцениваемого объекта.

Темпы роста российской экономики с начала 2019 г. формируются ниже ожиданий Банка России. Это связано со слабой динамикой инвестиционной активности, а также со значительным снижением годовых темпов роста экспорта, в том числе на фоне ослабления внешнего спроса.

При этом в июне 2019 г. экономическая активность повысилась. Улучшилась динамика показателей потребительского спроса. Ускорился рост промышленного производства, что может носить временный характер. Динамика индикаторов инвестиционной активности также оставалась неустойчивой. По оценкам Банка России, во 2 кв. 2019 г. годовой темп прироста ВВП возрос до 0,5–1,0%. В 3 кв. 2019 г. по мере реализации национальных проектов и увеличения государственных инвестиций прирост ВВП ускорится до 0,8–1,3%.

Социально-экономическая обстановка в г. Москве

Оценка численности постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2019 г. составила 12’615,3 тыс. чел.

Демографическая ситуация в январе–мае 2019 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся составило 55,4 тыс. чел. (на 5,8% больше, чем в январе–мае 2018 г.), число умерших – 51,7 тыс. чел. (на 2,4% меньше).

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов МВД России по г. Москве документов статистического учета прибытия и выбытия, в январе–мае 2019 г. в Москву прибыло 110,1 тыс. чел., выбыло – 88,3 тыс. чел., миграционный прирост составил 21,8 тыс. чел.

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве, ведущегося Мосгорстатом, по состоянию на 30 июня 2019 г. насчитывалось 1’122 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, объединения, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие, но зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 346 тыс. – индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы с видами деятельности в сфере оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (28,2% от общего числа предпринимателей), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (13,5%), операции с недвижимым имуществом (10,3%), транспортировка и хранение (10%), деятельность в области информации и связи (7,6%), обрабатывающие производства (4,7%).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 30 июня 2019 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов (36,6%), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (12,3%), строительства (11,7%), операции с недвижимым имуществом (5,7%), обрабатывающих производств (5,5%).

Из общего числа предприятий 90,0% – частные, 1,6% – в собственности общественных организаций, 0,3% – в федеральной собственности, 0,4% – в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 5,5% – в иностранной собственности, 0,4% – в смешанной российской собственности и 1,8% – в смешанной российской и иностранной собственности.

Финансовые результаты работы предприятий и организаций в Москве

За январь–май 2019 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 1’860,0 млрд. руб. прибыли (за январь–май 2018 г. по сопоставимому кругу предприятий – 1’319,8 млрд. руб. прибыли), что составило 140,9% от прибыли за соответствующий период 2018 г.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь–май 2019 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам 191,7 млрд. руб. прибыли (в январе–мае 2018 г. прибыль составила 136,4 млрд. руб.); в строительстве – 20,6 млрд. руб. прибыли (в январе–мае 2018 г. – 2,0 млрд. руб. убытка); в торговле

оптовой и розничной, включая ремонт автотранспортных средств и мотоциклов – 837,9 млрд. руб. прибыли (в январе–мае 2018 г. – 606,6 млрд. руб. прибыли).

Численность рабочей силы (экономически активного населения) в возрасте 15 лет и выше по оценке, в январе–июне 2019 г. составила 7’265 тыс. чел. Во всех сферах экономики города было занято 7’173 тыс. чел. или 98,7% от рабочей силы (экономически активного населения).

Из общей численности работников списочного состава (без учета совместителей) предприятий и организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в мае 2019 г. было занято: в организациях, осуществляющих оптовую и розничную торговлю – 15%, в организациях, ведущих образовательную деятельность, в организациях здравоохранения и предоставления социальных услуг – по 9%, в финансовых и страховых организациях – 8%, обрабатывающих производствах – 7%, в организациях, осуществляющих научные исследования и разработки – 6%, в строительстве – 4%.

На конец июня 2019 г. по данным Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы не имели занятий и активно искали работу 35,5 тыс. чел., из них 28,0 тыс. чел. было официально признано безработными.

Экономика РФ

Производственная активность

В июне 2019 г. годовой темп прироста промышленного производства ускорился до 3,3% (май – 0,9%). Основной вклад в прирост выпуска внесли обрабатывающие производства (за счет продукции машиностроения, подробнее – см. ниже), в то время как вклад добычи полезных ископаемых уменьшился. В помесячном сопоставлении с исключением сезонности (далее – SA) промышленное производство выросло.

Производство сырья

Как и в предыдущие месяцы, замедление темпа роста добычи полезных ископаемых в годовом сопоставлении в июне 2019 г. происходило в основном за счет нефти и газа. В помесячном сопоставлении (SA) прирост добычи полезных ископаемых был близок к нулю. Добыча нефти была ограничена выполнением сделки ОПЕК+ и последствиями технических проблем с экспортными поставками по нефтепроводу «Дружба». Добыча газа снижалась (по отношению к предыдущему месяцу SA) в условиях сохранения слабого спроса со стороны европейских стран, а также из-за планируемого на июль

2019 г. ремонта газопровода «Северный поток». Ожидаемо ускорилось снижение добычи угля (как в годовом сопоставлении, так и по отношению к предыдущему месяцу SA).

Положительный вклад в динамику добычи полезных ископаемых вносило предоставление услуг в области добычи нефти и природного газа. Увеличивалась также добыча камня, что могло быть связано с проведением работ по благоустройству в крупных городах страны.

Производство промежуточных товаров

Выпуск промежуточных товаров в июне 2019 г. продолжил снижаться (по отношению к маю SA). Как и в предыдущем месяце, сократился выпуск нефтепродуктов. Заметно снизился выпуск в металлургии, в основном за счет специфических факторов в производстве цветных металлов и ядерного топлива.

Дополнительным фактором, сдерживающим производственную активность в металлургии в целом, является возросшая в условиях неблагоприятной конъюнктуры конкуренция на мировых рынках, в том числе со стороны Китая.

Производство инвестиционных товаров. Выпуск инвестиционных товаров заметно вырос по отношению к предыдущему месяцу (SA). Его уровень достиг максимального значения за всю историю наблюдений. Это произошло в основном за счет производства машиностроительной продукции, что может быть связано с выполнением крупных заказов, в том числе экспортных. Такие заказы могут носить разовый характер, поэтому говорить об устойчивом росте выпуска инвестиционных товаров пока преждевременно.

При этом значительный рост производства машиностроительной продукции не нашел отражения в результатах опросов. По всей вероятности, это было вызвано тем, что увеличение выпуска коснулось нескольких крупных производителей, которые не попали в выборку опрашиваемых компаний.

Производство потребительских товаров

Выпуск потребительских товаров в июне возрос (по отношению к маю SA). Росту производства непродовольственных потребительских товаров способствовало расширение потребительского спроса (см. раздел «Потребительская активность»). Повысился выпуск автомобилей и бытовой техники. Производство пищевой продукции оставалось вблизи уровней предыдущего месяца (SA).

Опросы предприятий

Обследование деловой активности Росстата и мониторинг предприятий Банка России указали на некоторое ухудшение в июне настроений в добывающем секторе, отражая фактическое замедление прироста добычи полезных ископаемых. По данным обследования Росстата и мониторинга предприятий Банка России, оценки деловой активности сохранились на уровне предыдущего месяца (SA). Опрос IHS Markit PMI[5] указал на значительное ухудшение настроений в обрабатывающей промышленности в июне 2019 г. Оно было связано с сокращением как внутренних, так и экспортных заказов на продукцию компаний.

Транспорт

В июне 2019 г. годовой темп прироста грузооборота транспорта замедлился до 0,3% (май 2019 г. – 0,9%). Заметно сократились перевозки угля и металлов по железной дороге, что было вызвано сокращением производства этих товаров.

Инвестиционная активность

В июне 2019 г., по оценкам Банка России, продолжилось сокращение инвестиций в основной капитал как по отношению к предыдущему месяцу SA, так и в годовом сопоставлении. На это указывает динамика косвенных индикаторов, в первую очередь импорта товаров инвестиционного назначения.

В целом во 2 кв. 2019 г. сокращение показателя оценивается в 1,3–1,8% по отношению к соответствующему периоду 2018 г. Слабость инвестиционной активности связана во многом со снижением государственных инвестиций по отношению к соответствующему периоду 2018 г.

Так, в апреле–мае 2019 г. капитальные расходы бюджетной системы, по оценкам, сократились на 11,8% в номинальном выражении.

В этих условиях вклад государственных инвестиций в годовой прирост вложений в основной капитал во 2 кв. 2019 г., по оценке, сохранился отрицательным.

Потребительская активность

В июне 2019 г. наблюдалось некоторое оживление потребительской активности. Ускорился рост продаж продовольственных и непродовольственных товаров (по отношению к предыдущему месяцу SA). Годовой темп прироста оборота розничной

[5] *Purchasing Managers' Index (индекс менеджеров по закупкам). Подробнее – см. www.markiteconomics.com / public*

торговли, как и в мае 2019 г., составил 1,4% (даже с учетом высокой базы: июнь 2018 г. характеризовался высокими розничными продажами, связанными в том числе с проведением Чемпионата мира по футболу.

В целом по итогам 2 кв. 2019 г. годовой темп прироста показателя составил 1,5%, что соответствует нижней границе прогноза (1,5–2%), опубликованного ЦБ РФ в Докладе о денежно-кредитной политике, № 2, июнь 2019 г. (далее – ДоДКП 2/19).

Оживление потребительской активности во 2 кв. 2019 г. было отчасти связано с динамикой реальных располагаемых доходов населения, сокращение которых замедлилось (см. «Рынок труда и доходы населения»).

На спросе домашних хозяйств на товары и услуги благоприятно сказалось некоторое улучшение потребительских настроений. Так, по данным Росстата, индекс потребительской уверенности во 2 кв. 2019 г. продолжил увеличиваться. Возможно, это было вызвано замедлением инфляции после ее временного повышения в начале 2019 г., вызванного ростом ставки НДС. Вместе с тем индекс потребительских настроений ООО «инФОМ» сократился, в основном за счет ухудшения оценки респондентами перспектив развития страны. В этих условиях говорить об устойчивом ускорении роста потребительского спроса пока преждевременно.

Темпы прироста потребительского кредитования в мае–июне 2019 г. замедлялись. Таким образом, вклад кредитования в потребительские расходы понижается, не оказывая при этом значительного давления на их рост на фоне улучшения динамики доходов.

Рынок труда и доходы населения

В июне 2019 г. уровень безработицы находился вблизи минимальных значений за всю историю наблюдений (4,5% SA). Это сопровождалось сокращением рабочей силы (в годовом сопоставлении), во многом вызванным демографическими факторами.

По оценкам, в целом в 2019 г. рабочая сила уменьшится на 1,0–1,5%, что может сдерживать рост экономической активности.

В мае–июне 2019 г. годовой прирост реальной заработной платы замедлился до 1,6–2,3% после временного повышения в апреле, вызванного выплатами разового характера. Во 2 кв. 2019 г. прирост реальной заработной платы оценивается в 2,3%, что в целом соответствует предыдущим оценкам Банка России.

Во 2 кв. 2019 г. годовой темп сокращения реальных располагаемых денежных доходов населения замедлился до 0,2% (1 кв. 2019 г. – 2,5%). Это было связано с доведением

пенсий до региональных прожиточных минимумов[6], в результате чего вклад социальных выплат в годовой прирост доходов стал положительным. Другим значимым фактором улучшения динамики доходов было замедление сокращения прочих денежных поступлений.

Прогноз

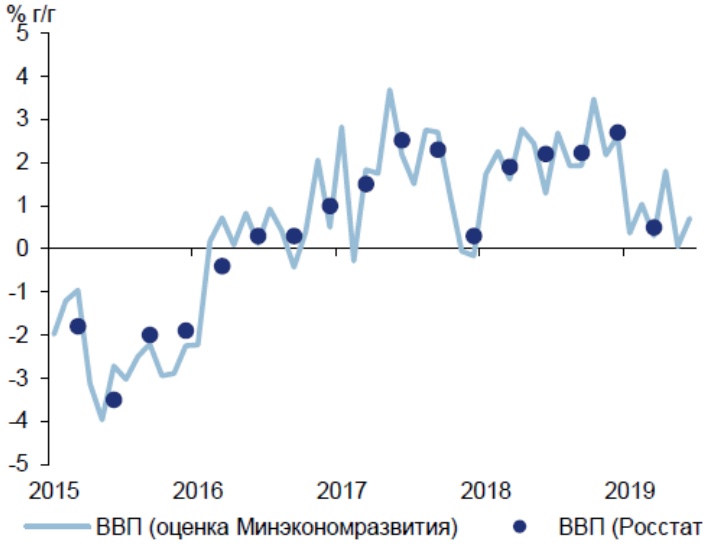
Рост опережающего индикатора выпуска в июне 2019 г. ускорился. Это указывает на повышение экономической активности. Ускорился рост промышленного производства, улучшилась динамика показателей потребительского спроса.

По оценкам Банка России, во 2 кв. 2019 г. годовой темп прироста ВВП повысился до 0,5–1,0%, что соответствует прогнозу, опубликованному в ДоДКП 2/19. Темп прироста расходов на конечное потребление домашних хозяйств, по оценкам, составил 1,3–1,8%. Валовое накопление основного капитала (ВНОК), по оценкам, в годовом сопоставлении сократилось на 0,5–1,0% (в ДоДКП 2/19 ожидался рост на 0,5–1,0%). Понижение оценки прироста показателя связано, во–первых, со слабой динамикой показателей инвестиционной активности, в том числе импорта инвестиционных товаров, в 2 кв. 2019 г. Во-вторых, согласно данным, опубликованным Росстатом, в 1 кв. 2019 г. значительно уменьшились те компоненты ВНОК, которые не входят в расчет показателя инвестиций в основной капитал. Динамика этих компонентов могла сдерживать прирост ВНОК и во 2 кв. 2019 г.

В 3 кв. 2019 г. по мере реализации национальных проектов и увеличения государственных инвестиций темп прироста ВВП ускорится до 0,8–1,3%.

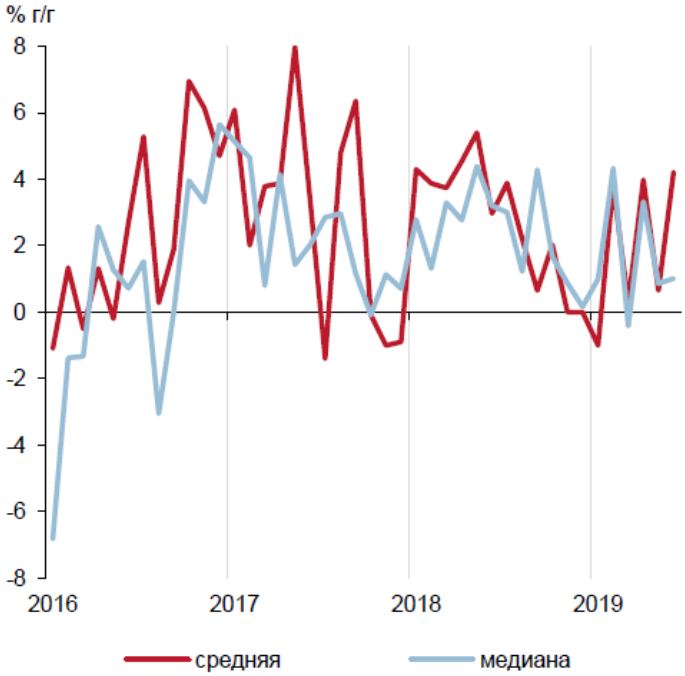
[6] *в соответствии с ФЗ № 49–ФЗ от 01.04.2019 был произведен пересчет пенсий, который должен был завершиться до конца мая 2019 г.*

Рис. 7–1. Рост ВВП в июне несколько ускорился



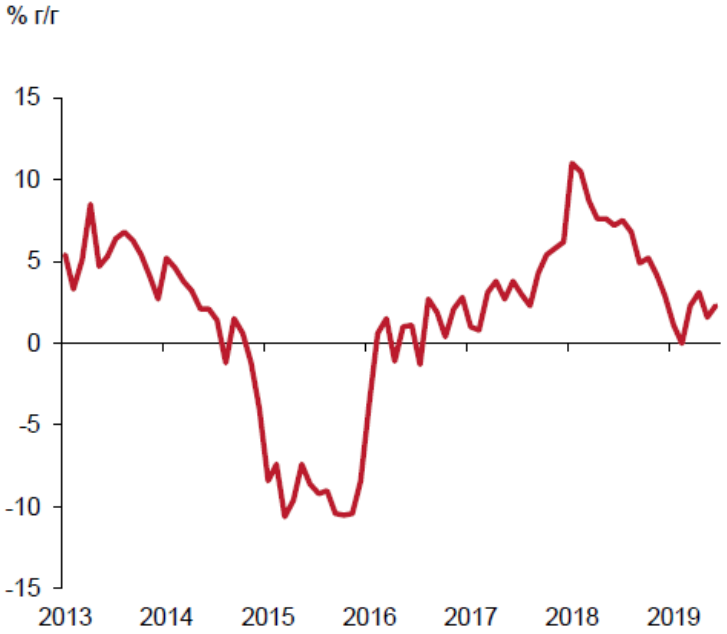
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 7–2. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 7–3. Рост реальных заработных плат во 2 кв. 2019 г. ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Табл. 7–1. Макроэкономическая статистика России, (прирост в % г/г)

Наименование	Июнь 2019 г.	В %		1 полугодие 2019 г. в % 1 полугодию 2018 г.	Справочно		
					июнь 2018 г. в % к		1 полугодие 2018 г. в % 1 полугодию 2017 г.
		к июню 2018 г.	*к маю 2019 г.*		*июню 2017 г.*	*маю 2018 .*	
ВВП	24’487,1[1)]			100,5[2)]			101,9[3)]
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,9	104,4	101,1	102,6	102,1	103,7
Индекс промышленного производства[4)]		103,3	102,3	102,6	102,2	99,8	103,0
Производство продукции сельского хозяйства, млрд. руб.	330,8	101,1	103,5	101,2	100,8	103,4	102,0
Грузооборот транспорта, млрд. т–км	454,5	100,3	95,1	101,7	102,1	95,8	103,0
в том числе железнодорожного транспорта	*205,8*	*98,2*	*91,6*	*102,0*	*103,2*	*95,5*	*104,5*
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	2’731,1	101,4	101,6	101,7	103,4	101,6	102,9
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	824,8	96,5	99,0	98,8	102,7	101,5	101,4
Внешнеторговый оборот, млрд. долл. США	51,4[4)]	88,8[6)]	89,2[7)]	97,5[8)]	120,9[6)]	101,6[7)]	122,9[8)]
в том числе экспорт товаров	*31,6*	*86,5*	*88,6*	*97,5*	*129,3*	*101,4*	*127,2*
в том числе импорт товаров	*19,8*	*92,6*	*90,1*	*97,5*	*108,7*	*101,8*	*116,0*
Инвестиции в основной капитал, млрд. руб.	2’635,1[9)]			100,5[2)]			103,8[3)]
Индекс потребительских цен		104,7	100,0	105,1	102,3	100,5	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров[4)]		104,1	99,4	108,9	116,1	103,4	108,5
Реальные располагаемые денежные доходы[9)]				98,7			101,3[11)]
Среднемесячная начисленная заработная плата[9)] – номинальная	49’840[12)]	107,1[12)]	104,0[12)]	107,0[12)]	109,7	104,1	111,2
реальная		*102,3[12)]*	*104,0[12)]*	*101,8[12)]*	*107,2*	*103,6*	*108,7*
Общая численность безработных (в возрасте от 15 лет и старше), млн. чел.	3,3	94,1	98,0	94,3	91,8	98,2	91,5
Численность безработных, млн. чел.	0,7	105,7	96,1	102,9	86,5	96,6	86,4

1) данные за 1 кв. 2019 г. (первая оценка).
2) 1 кв. 2019 г. в % к 1 кв. 2018 г.
3) 1 кв. 2018 г. в % к 1 кв. 2017 г.
4) по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений».
5) данные за май 2019 г.
6) май 2019 г. и май 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
7) май 2019 г. и май 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах
8) январь–май 2019 г. и январь–май 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах
9) данные за 1 кв. 2019 г.
10) оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 г. с изменениями от 20.11.2018 г.)
11) с учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. руб., назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385–ФЗ
12) предварительная оценка

Источник: Росстат, ЦБ РФ, МинФин, Минэкономразвития

Табл. 7–2. Показатели, характеризующие социально–экономическое развитие РФ, Москвы, Санкт-Петербурга и Московской области за январь–февраль 2019 г. (в % к январю–февралю 2018 г.)

Наименование	РФ	Москва	Санкт-Петербург	Московская область
Индекс промышленного производства	102.2	117.8	102.5	108.2
февраль 2019 г. к январю 2019 г.	*98.0*	*103.1*	*114.7*	*112.0*
Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования	124.6	34.1	71.3	73.2
Оборот розничной торговли, полученный через все каналы реализации товаров в (сопоставимых ценах)	102.3	102.2	101.7	103.5
Объем платных услуг населению через все каналы реализации (в сопоставимых ценах)	102.4	107.3	102.6	100.9
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги				
февраль 2019 г. к декабрю 2018 г.	*100.5*	*100.5*	*100.7*	*100.5*
февраль 2019 г. к январю 2019 г.	*100.2*	*100.2*	*100.2*	*100.0*
Индекс цен производителей промышленных товаров				
февраль 2019 г. к декабрю 2018 г.	*101.1*	*99.8*	*100.5*	*106.2*
февраль 2019 г. к январю 2019 г.	*101.0*	*100.2*	*100.3*	*104.1*
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения				
февраль 2018 г. к декабрю 2017 г.	*99.8*	*101.2*	*101.1*	*100.0*
февраль 2018 г. к январю 2018 г.	*100.1*	*101.5*	*101.3*	*100.2*
в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию				
февраль 2018 г. к декабрю 2017 г.	*100.1*	*102.5*	*102.4*	*100.3*
февраль 2018 г. к январю 2018 г.	*100.0*	*102.4*	*101.9*	*101.1*
Среднемесячная заработная плата (январь 2019 г. к январю 2018 г.)	113.7	115.0	121.2	108.8
Численность безработных (по данным органов труда и занятости) на конец февраля2019 г. к концу января 2019 г.	102.7	100.0	102.6	100.2
Уровень зарегистрированных безработных в общей численности экономически активного населения в феврале 2019 г.	1.1	0.4	0.4	0.6

Источник: moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/statistics

7.2 Обзор рынка производственно-складской и административной (офисно-торговой) недвижимости Московского региона

Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый Объект

Оцениваемое здание складского назначения относится к классу «В». Оцениваемое здание административного назначения относится к классу «С».

Классификация московской офисной недвижимости и определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Необходимость классификации офисных, складских, торговых, жилых и иных зданий возникла на этапе становления рынка российской недвижимости. На первоначальном этапе ведущие игроки опирались на зарубежный опыт и пытались найти применение классификации ULI (Urban Land Institute) для офисных зданий или, например, классификации торговых центров ICSC (International Council of Shopping Centers).

В итоге специфика российского рынка потребовала адаптации и формализации требований к классу объекта недвижимости. Тогда силами Московского Исследовательского Форума – МИФ (Moscow research forum – MRF), объединяющего аналитические подразделения ведущих консалтинговых компаний рынка недвижимости, была разработана первая Московская классификация офисных зданий, торговых центров и складов. В 2006 г. она была пересмотрена (см. ниже в таблице).

Табл. 7–3. Классификация бизнес–центров и офисных (административных) зданий

Основные характеристики	Класс «А»	Класс «В»	Класс «С»
Местоположение объекта	центр или рядом с центром города на основных магистралях и площадях с удобной транспортной инфраструктурой	не центральные районы города; рядом с транспортными магистралями	окраина города, неудобный подъезд
Состояние объекта	новостройка, отделка высокого качества	эксплуатация до 20 лет, качественная отделка в хорошем состоянии	эксплуатация более 30 лет, реконструированные здания, стандартный ремонт, отделка в хорошем состоянии
Конструктивные и планировочные решения объекта	высота потолков – не менее 3 м, просторные зоны общего пользования	высота потолков – не менее 2,7 м, качественные, хорошо оснащенные зоны общего пользования	высота потолков – не менее 2,5 м, коридорная система
Паркинг	многоуровневый наземный или подземный паркинг с входом в здание	организованная охраняемая парковка с охраной и удобным подъездом	ограниченная возможность паркинга
Инфраструктура	высокий уровень обеспечения средствами связи и телекоммуникации, наличие конференц-залов, зон бытового обслуживания, питания и отдыха	развитая инфраструктура обслуживания бизнеса, включая конференц-залы и бытовое обслуживание	неразвитая инфраструктура обслуживания арендаторов

В 2013 г. была принята новая классификация офисно-административных зданий, используемых в настоящее время. Основные ограничения и допущения классификации:

1. классификация применима только к современным существующим качественным зданиям (класса «А», «В+», «В–»);

2. здание класса «А», «В+» должно отвечать всем соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение одного «обязательного» и четырех «факультативных» критериев). Здание класса «В–» должно соответствовать всем обязательным критериям (несоблюдение «обязательных» критериев не допускается). Все здания, которые не отвечают указанным выше параметрам, классифицируются как здания класса «С» и ниже.

Табл. 7–4. Классификация бизнес–центров и офисных (административных) зданий (действующая классификация)

Класс А	Класс В+	Класс В–
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
1.1. Центральная система управления зданием		
обязательный	**обязательный**	**рекомендация**
1.2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке круглогодично	Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха.	Система отопления, вентиляции, кондиционирования.
обязательный	**обязательный**	**обязательный**
Рекомендация: наличие 4-трубной системы кондиционирования.		
1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечивать круглосуточное охлаждение серверных круглогодично, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22 С°± 1 С°, осуществлять воздухообмен из расчета 60 куб. м в час на 10 кв. м арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания.		
обязательный	**факультативный**	**рекомендация**
1.4. Современная система пожарной безопасности, включающая автоматическую систему обнаружения, оповещения и тушения возгорания.		
обязательный	**обязательный**	**обязательный**
1.5. Лифты		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих	Современные лифты для зданий высотой 4 и более этажей.	

Класс А	Класс В+	Класс В–
международных марок.		
обязательный	**обязательный**	**обязательный**
1.6. Максимальный период ожидания лифтов		
Не более 30 секунд.		
обязательный	**рекомендация**	**рекомендация**
Рекомендация: Наличие интеллектуальной системы распределения пассажиропотока в зданиях более 20 этажей.		
1.7. Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением, или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на 1 кв. м полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения.		
обязательный	**факультативный**	**рекомендация**
1.8. Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания.	Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания.	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Обеспечение контроля доступа в здание.
обязательный	**обязательный**	**обязательный**
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
2.1. Высота потолка «в чистоте» - минимум 2,7 м		
обязательный	**обязательный**	**рекомендация**
2.2. Планировка		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн - не менее 6×6 м.	Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн - не менее 6х6 м.	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания.
обязательный	**обязательный**	**рекомендация**
Рекомендация: Расстояние от окон до колонн - не менее 4 м для не менее 90% полезной площади.		
2.3. Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна - не более 20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» - не более 10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами - не более 12 м.		
обязательный	**факультативный**	**рекомендация**

Класс А	Класс В+	Класс В–
2.4. Коэффициент потерь		
Коэффициент потерь - не более 12% на этаж. Площади измеряются в соответствии со стандартами BOMA.		
обязательный	**обязательный**	**рекомендация**
2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/кв. м и более		
обязательный	**факультативный**	**рекомендация**
2.6. Отделка площадей общего пользования и фасада		
Высококачественные материалы, использованные при отделке зданий общего пользования и фасада.	Качественные материалы, использованные при отделке зданий общего пользования и фасада.	
обязательный	**обязательный**	**обязательный**
2.7. Фальшпол		
Здание спроектировано с учетом возможности установки фальшпола	Возможность установки фальшпола	
обязательный	**факультативный**	**рекомендация**
2.8. Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение		
обязательный	**обязательный**	**обязательный**
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
3.1. Местоположение		
Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, свалки и прочее)		
обязательный	**факультативный**	**рекомендация**
3.2. Транспортная доступность		
Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро, время ожидания которого составляет не более 10 минут.		
обязательный	**факультативный**	**рекомендация**
4. ПАРКОВКА		
4.1. Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. Наличие гостевой парковки.	Организованная охраняемая парковка.	
обязательный	**обязательный**	**обязательный**
4.2. Обеспеченность парковочными местами		
Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, свалки и прочее)		

Класс А	Класс В+	Класс В–
рекомендация	рекомендация	рекомендация
– Между Садовым кольцом и ТТК: не менее чем 1/80; – Между ТТК и МКАД: не менее чем 1/60; – За пределами МКАД: 1/30 - 1/40 и более.		
обязательный	обязательный	рекомендация
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
5.1. Здание принадлежит одному собственнику (здание не распродано отдельными блоками различным собственникам)		
обязательный	факультативный	рекомендация
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ		
6.1. Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5'000 кв. м каждое), или обладающей соответствующим международным опытом.	Наличие управляющей компании.	Организованное управление зданием.
обязательный	обязательный	обязательный
6.2. Телекоммуникационные провайдеры		
Отсутствие эксклюзивного провайдера. Возможность привлечения двух и более независимых провайдеров.		
обязательный	обязательный	рекомендация
6.3. Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ. Наличие организованной зоны ожидания.		
обязательный	факультативный	рекомендация
6.4. Инфраструктура		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников. Наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания.	
обязательный	обязательный	обязательный
7. СЕРТИФИКАЦИЯ		
7.1. Соответствие одному или нескольким международным стандартам оценки экологической эффективности зданий (например, BREEAM или LEED)		
рекомендация	рекомендация	рекомендация

Обзор рынка офисной недвижимости класса «С» («В–») г. Москвы

Класс «С» офисной недвижимости Москвы представлен в основном объектами, расположенными в старых советских постройках, при возведении которых не учитывались все современные требования к офисной недвижимости, могут быть удалены от транспортных развязок, имеют коридорно-кабинетную или смешанную планировку и невысокое качество сервисных услуг (охрана, парковка, организация питания). Класс «С» имеет совершенно различные качественные характеристики – от подвального помещения в жилом доме, до офиса с ремонтом среднего качества и современными инженерными коммуникациями.

В Москве эксплуатируется свыше 23 млн. кв. м помещений класса «С», что составляет около 55% объема офисного рынка столицы. Сегодня можно выделить несколько крупных анклавов, где сконцентрированы офисные помещения класса «С»: «Савеловская», «Дмитровская», «Ленинский проспект» (бывший завод им. Орджоникидзе), «Павелецкая», «Авиамоторная». Достаточно плотно офисы классов «С» расположены на юго-западе Москвы, в районе «Теплого Стана», «Калужской», на севере района «Алтуфьево», а также на востоке и юго-востоке Москвы. В этих районах существуют потенциально пригодные здания и территории категории «С» со стоимостью квадратного метра ниже, чем в центральных районах города.

Текущие тенденции на офисном рынке класса «С»

В последние 5 лет в Москве наблюдается активное развитие транспортной инфраструктуры. Вблизи промышленных зон, куда работников раньше возил спецтранспорт, теперь открываются станции метро, транспортно-пересадочные узлы, строятся многочисленные развязки. Например, в промзоне ЗИЛ, которая была полностью отдана под реорганизацию, строят три автомобильных и два пешеходных моста через Москву-реку, завершается строительство центральной магистрали ЗИЛа, которая свяжет станции метро, МЦК и ТТК, протяженность магистрали – 6,5 км, количество полос – от четырех до шести. Москва перестает быть похожа на индустриальный город, преобразовывается в мегаполис с функциональными зонами для работы, проживания, отдыха.

Аналитики отмечают дисбаланс спроса и предложения. Растущий спрос на офисы класса «С» со стороны малого и среднего бизнеса, который пытается минимизировать издержки на аренду офисов, не находит достаточное количество предложений. Дефицит предложений в данном сегменте связан в первую очередь с тем, что компании-

владельцы недвижимости и компании-инвесторы проводят редевелопмент зданий/территорий под объекты современного качества и с новым функционалом (офисы класса «В»), жилые и торговые кварталы, апартаменты и т. п.).

Арендные ставки на офисы класса «С», имеющие удачное расположение, приближаются к ставкам более высококачественной недвижимости. В таких случаях наблюдается ситуация, когда собственник понимает, что для того, чтобы заполучить арендаторов, необходимо повысить классность объекта, проведя капитальный ремонт и улучшив инфраструктуру.

Экономические зоны города

Москву условно можно разделить на экономические зоны. Закономерно, что ставки аренды и цены на недвижимость уменьшаются по мере удаления от центра. В настоящем анализе рынка градация экономических зон проведена исходя из деления по административным округам Москвы, а также в зависимости от расположения относительно таких транспортных магистралей, как Садовое кольцо, Третье транспортное кольцо и МКАД.

Офисные объекты класса «С» в Москве имеют наибольшую концентрацию в районе Садового кольца (бывшие жилые особняки 19 века), в районе ТТК (бывшие научно-исследовательские институты и ведомственные здания). Увеличивается предложение на объекты, расположенные вблизи Московского Центрального кольца, в ответ на повышение спроса, связанного с улучшением транспортной доступности.

Предложение на офисном рынке класса «С»

Количество офисных объектов класса «С» в Москве постепенно сокращается, это связано со следующими факторами:

- промзоны, в которых расположена часть офисных объектов класса «С», попадают под редевелопмент: на их месте возводят жилые комплексы, современные офисные здания и объекты инфраструктуры;
- собственники офисных объектов класса «С» проводят их реконструкцию, улучшают инфраструктуру, вследствие чего классность таких объектов повышается.

Прироста площадей в данном сегменте также не ожидается. При этом спрос на офисы класса «С» в условиях современной экономики остается на высоком уровне, так как офисы данного уровня являются наиболее доступным и бюджетным решением для бизнеса.

Крупнейшими офисными объектами класса «С», выставленными на продажу в 2019 г., являлись:

- Офисно-складской комплекс на ул. Подъемная, д. 14, стр. 37, общей площадью 44’779 кв. м;
- Офисное здание на ул. 2–я Бауманской, д. 9/23, общей площадью 17’225 кв. м;
- Офисное здание на ул. Балтийская, д. 15, общей площадью 15’006 кв. м.

Наиболее популярным для сдачи в аренду в 1 полугодии 2019 г. являлся Центральный административный округ Москвы (34%). Крупнейшими офисными объектами класса «С», предложенными к аренде в 1 полугодии 2019 г., являлись:

- Здание бизнес–центра на ул. Новорязанская, д. 8А, стр. 1, общей площадью 12’621 кв. м;
- Офисное здание в 2–й Хорошевский проезде, д. 7, стр. 18, общей площадью 9’104 кв. м

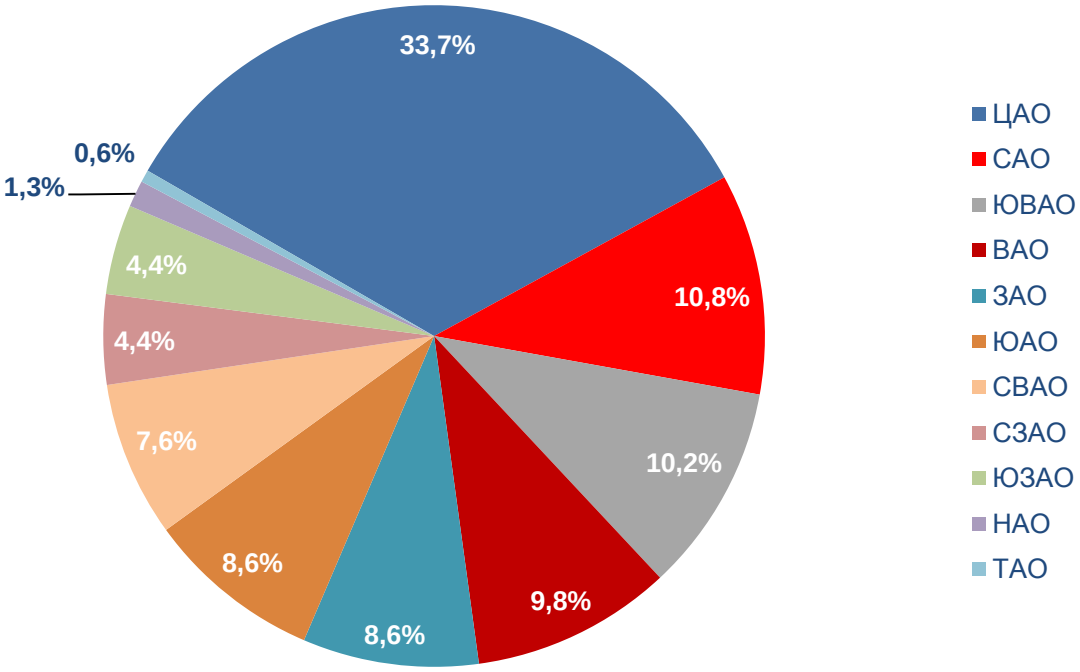
Крупные площади в основном уже заняты, условия аренды регулируются в рабочем режиме и становятся более привлекательными для арендаторов. Предложение больших пространств этого класса для сдачи в аренду минимально (1%).

Распределение количества предложений

Относительно экономических зон, наибольшее количество предложений зафиксировано между ТТК и МКАД (60% от общего количества предложений). На втором месте по количеству – объекты внутри Садового кольца (24%). Стоит отметить, что плотность предложений в этой зоне значительно выше, что вызвано ее меньшими размерами по сравнению с зоной ТТК–МКАД.

В деловой зоне между Садовым кольцом и ТТК расположены 13% предложений о продаже объектов офисной недвижимости класса «С». Предложение о продаже таких офисов за МКАД незначительно, характер спроса обуславливает использование нежилых зданий в данной зоне под производственно-складские цели. Транспортная доступность более удобна для производственных целей, чем для организации офиса.

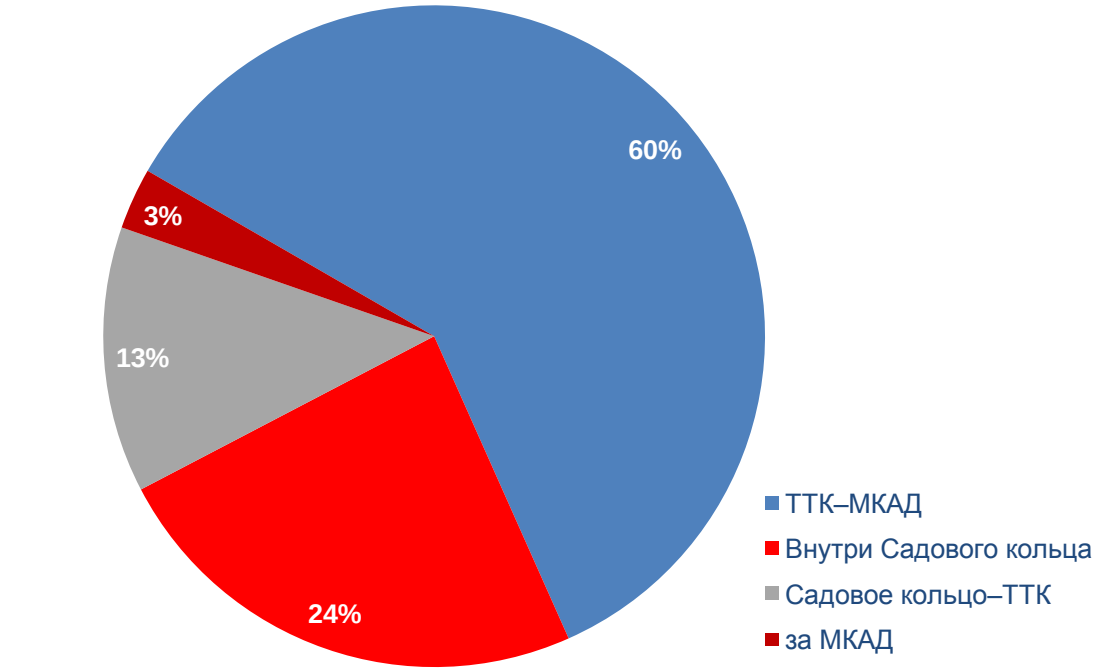
Рис. 7–4. Распределение количества предложений о продаже по округам



Источник: анализ Russian Appraisal

Относительно экономических зон, наибольшее количество предложений зафиксировано между ТТК и МКАД (60% от общего количества предложений). На втором месте по количеству – объекты внутри Садового кольца (24%). Стоит отметить, что плотность предложений в этой зоне значительно выше, что вызвано ее меньшими размерами по сравнению с зоной ТТК-МКАД. В зоне между Садовым кольцом и ТТК расположены 13% предложений о продаже объектов офисной недвижимости класса «С».

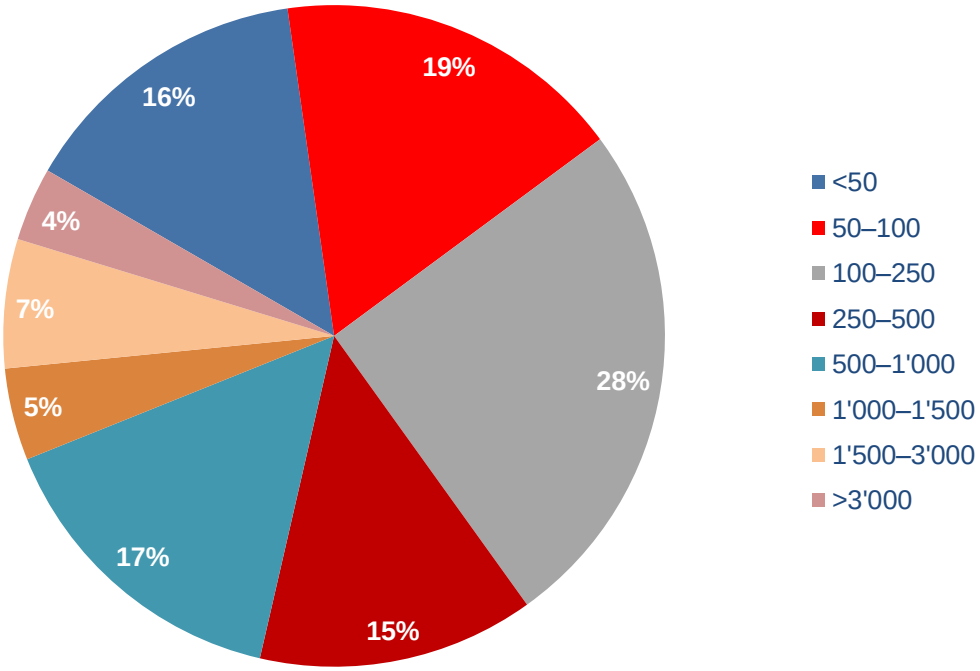
Рис. 7–5. Распределение предложений о продаже по экономическим зонам



Источник: анализ Russian Appraisal

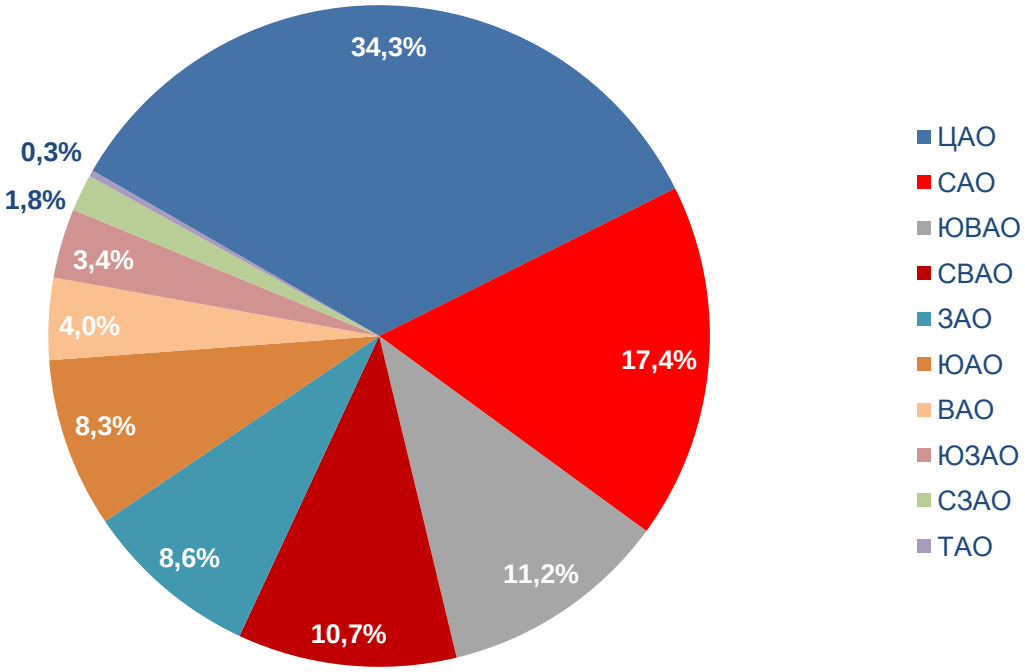
Предложение о продаже таких офисов за МКАД незначительно, характер спроса обуславливает использование нежилых зданий в данной зоне под производственно-складские цели. Транспортная доступность более удобна для производственных целей, чем для организации офиса.

Рис. 7–6. Распределение количества предложений о продаже по диапазонам площади



Источник: анализ Russian Appraisal

Рис. 7–7. Распределение количества предложений об аренде по округам

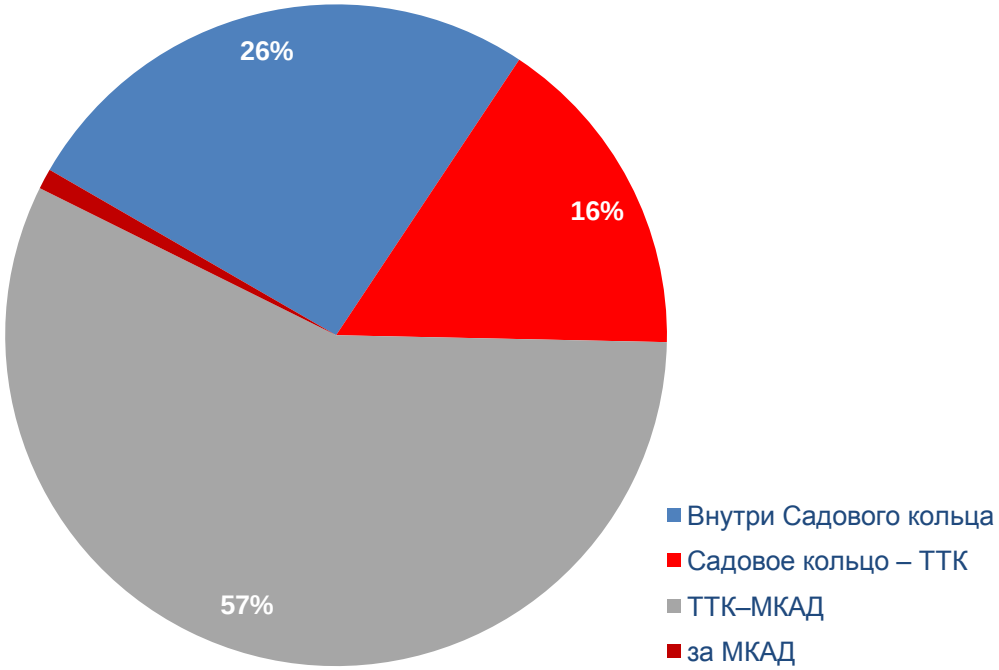


Источник: анализ Russian Appraisal

Чаще всего выставляются на продажу офисные объекты площадью от 100 до 250 кв. м. Количество таких предложений составляет 28% в общем количестве предложений о продаже в этом классе.

Что касается рынка аренды офисной недвижимости класса «С» в 1 полугодии 2019 г., то наибольшее количество предложений об аренде отмечалось в Центральном округе (34,3% от всех предложений на рынке). Северный, Юго-Восточный и Северо–Восточный округа уступают по количеству предложений Центральному и занимают от 17,4% до 10,7% в общем количестве предложений.

Рис. 7–8. Распределение количества предложений об аренде по экономическим зонам

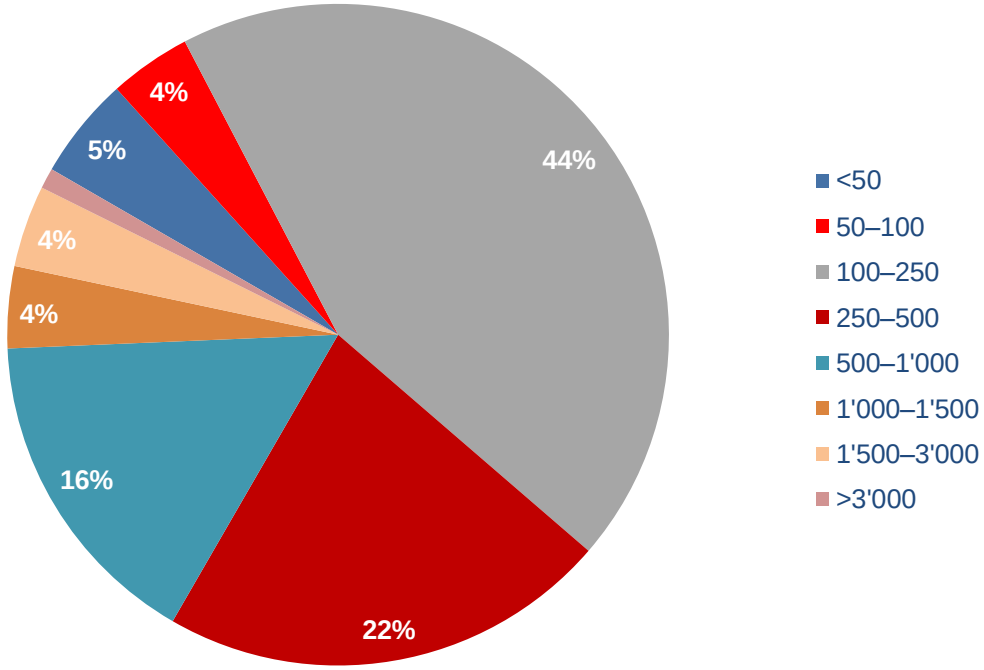


Источник: анализ Russian Appraisal

Аналогично ситуации на рынке продажи рынок аренды офисной недвижимости класса «С» в основном сосредоточен между ТТК и МКАД. Вакансия в классе «С» находится на уровне 8,5%, типично самой низкой для среднего показателя вакансии офисного рынка в целом, по причине низких арендных ставок, возможности заключения более лояльных договоров аренды, а также улучшения транспортной доступности подобных объектов.

Большинство предложений представляют собой предложения аренды помещений площадью 100–250 кв. м. На втором месте по распространенности – офисные помещения площадью от 250 до 500 кв. м. Чуть меньшую долю в общем количестве составляют предложения в диапазоне площади от 500 до 1’000 кв. м. Относительно редкими в анализируемом сегменте являются предложения аренды больших площадей (свыше 3’000 кв. м), площади такого формата характерны для высококачественных офисных объектов.

Рис. 7–9. Распределение количества предложений об аренде по диапазонам площади



Источник: анализ Russian Appraisal

Спрос на рынке продажи офисов класса «С»

Наибольшим спросом при покупке офисной недвижимости класса «С» в г. Москве пользуются отдельно стоящие здания в Центральном административном округе. На спрос влияет состояние здания и возможность его реконструкции. Большим спросом пользуются объекты с наличием земельного участка, площадь которого достаточна для организации парковки для личных автомобилей сотрудников и клиентов.

Спрос на рынке аренды офисов класса «С»

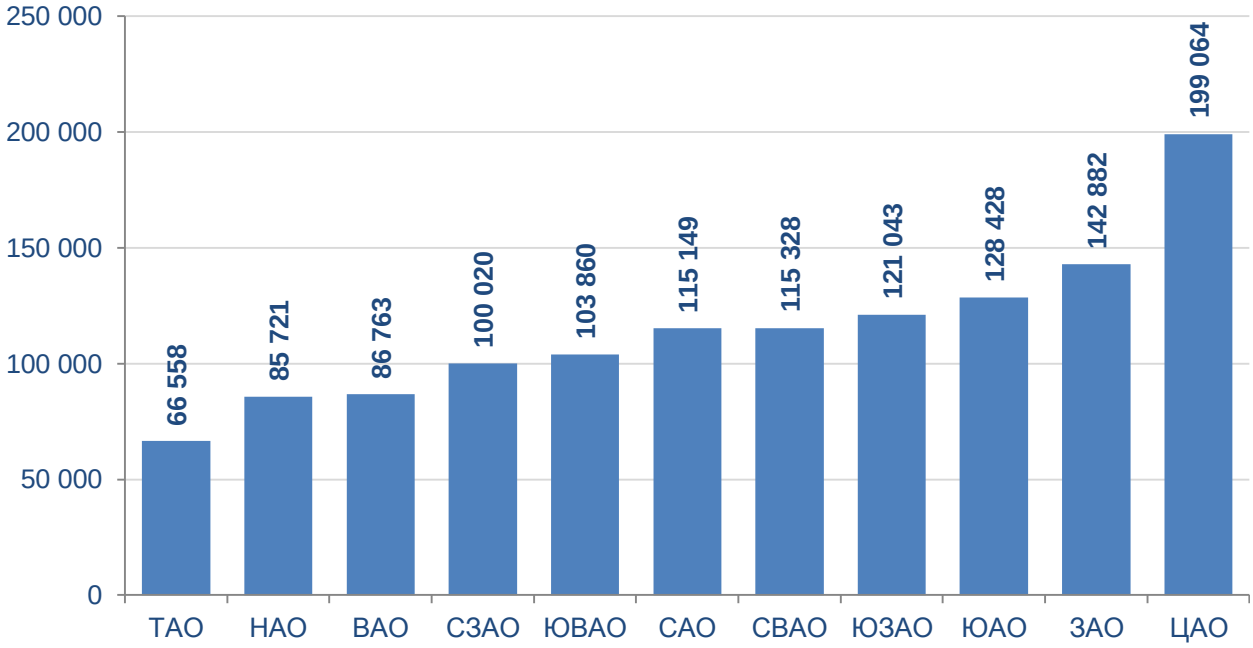
Спрос на аренду офисных объектов класса «С» по-прежнему остается высоким ввиду низких арендных ставок на объекты подобного рода, а также с учетом возможности более лояльного подхода к арендаторам. Среди арендаторов низкокачественных офисных объектов преобладают молодые компании, не имеющие большого бюджета для аренды помещений, на долю которых приходится почти половина объема поглощения. По мере роста бизнес-показателей, компании могут переезжать в более представительские офисы класса «В+» и «А». Обратная ротация происходит, когда компании, стремящиеся оптимизировать свои расходы ввиду не простой экономической ситуации в стране, переезжают из офисов класса «В+» в более бюджетные офисы. Также наблюдается

спрос со стороны арендаторов за счет их перехода из одних объектов в другие на более выгодных коммерческих условиях, в том числе с сокращением занимаемого объема площадей.

Коммерческие условия продажи офисов класса «С»

Самым дорогим округом является ЦАО Москвы, средняя цена предложения в котором на офисные площади класса «С» составляет порядка 200’000 рублей за 1 кв. м. На втором месте по стоимости – Западный округ, в котором средняя цена продажи объектов офисной недвижимости класса «С» в 1 полугодии 2019 г. составляла 142’882 руб. за 1 кв. м. Несколько уступает ему по стоимости офисная недвижимость Южного округа – 128’428 рублей за 1 кв. м. Самые бюджетные же предложения внутри МКАД располагались в Северо–Западном и Восточном округах, средняя цена предложения в которых составляла 100’020 и 86’763 руб. за 1 кв. м соответственно.

Рис. 7–10. Средняя цена предложения по округам, руб. за 1 кв. м (с учетом НДС)



Источник: исследование Russian Appraisal

По мере удаления от центра цена города, продажи объектов данной офисной недвижимости уменьшаются. Так, внутри Садового кольца средняя цена продажи офисной недвижимости класса «С» в 1 полугодии 2019 г. составляла 205’363 руб. за 1 кв. м, между Садовым кольцом и ТТК 166’724 руб. за 1 кв. м, между ТТК и МКАД – 107’817 рублей за кв. м, за МКАД – 86’326 рублей за 1 кв. м. Что, несомненно, связано с престижностью и транспортной доступностью районов.

Коммерческие условия при аренде офисов класса «С»

Аналогично ситуации на рынке продажи, ставки аренды в среднем уменьшаются по мере удаления от центра.

Табл. 7–5. Средняя ставка аренды по экономическим зонам, руб. за 1 кв. м (с учетом НДС, операционных расходов и без учета коммунальных платежей)

Экономическая зона	Средняя ставка аренды, руб./кв. м
Внутри Садового кольца	18 966
Между Садовым кольцом и ТТК	15 301
Между ТТК и МКАД	12 046
За МКАД	7000

Источник: анализ Russian Appraisal

Самый дорогой округ – Центральный. Аренда в Западном, Северном, Южном и Северо-Западном округах – примерно на одном уровне. Более низкие ставки аренды на Востоке и Юго-Востоке Москвы, что в целом соотносится с рейтингом районов по ценам предложений.

Прогнозы для рынка офисной недвижимости класса «С»

В перспективе большой спрос на недорогие офисы приведет к тому, что арендные ставки вырастут и в тех районах столицы, которые пока не востребованы потенциальными арендаторами, предложение дешевых объектов сместиться в сторону МКАД.

Согласно планам по строительству улично–дорожной сети г. Москвы, начнется строительство северного дублера Кутузовского проспекта. Помимо этого, продолжится работа на таких объектах, как:

- Южный дублер Кутузовского проспекта;
- Балочный мост через канал имени Москвы;
- Улично-дорожная сеть на территории бывшей промзоны ЗИЛ;
- Улично-дорожная сеть в районе административно-делового центра (АДЦ) «Коммунарка».

Быстрыми темпами идет строительство новых станций метро. Открываются станции Малого Центрального Кольца, продлеваются линии на территорию Новой Москвы. Таким образом, транспортное сообщение будет улучшаться, а соответственно, будет увеличиваться спрос на офисную недвижимость, в том числе и класса «С», предложение которой, в свою очередь, будет сокращаться из-за реформации подобных объектов в класс «В+».

Выводы применительно к рынку офисной недвижимости класса «С»

Можно с уверенностью сказать, что кризис на рынке офисной и коммерческой недвижимости Москвы подходит к концу. При этом потенциальные покупатели и инвесторы приобретают офисную недвижимость класса «С» под редевелопмент более обдуманно, просчитывая все возможные риски проектов.

Вакансия в классе «С» по-прежнему остается самой низкой (8,4%) в сегменте коммерческих помещений по причине низких арендных ставок, возможности заключения более лояльных договоров аренды, а также улучшения транспортной доступности подобных объектов.

Среднее значение ставки капитализации для офисной недвижимости класса «С» по итогам 1 полугодия 2019 г. составляет 10,5%.

Цены продажи офисных объектов класса «С» варьируются от 66’558 руб. за кв. м в ТАО, до 199’064 руб. за кв. м в ЦАО Москвы.

Арендные ставки на офисы класса «С» варьируются от 5’750 руб. за кв. м в год в ТАО, до 18’314 руб. за кв. м в год в ЦАО Москвы (с учетом НДС, операционных расходов и без учета коммунальных платежей).

Уторговывание ставки аренды при переговорах

Согласно информации, полученной от ведущих брокеров офисной недвижимости г. Москвы – JLL, Knight Frank, Colliers International и Cushman & Wakefield – в рамках переговоров ставка аренды на офисные помещения класса «С» снижается в среднем на 4–10% (аренда; и 8–12% – продажа). Эти данные подтверждаются (6,8% – аренда; 9,8% – продажа) данными Справочников оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера (корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода).

Вакансия

Вакансия в аналогичных комплексах в ближайшем окружении составляет 5–25%[7]. Информация получена путем интервьюирования экспертов рынка и телефонных переговоров с представителями собственников недвижимости.

Различие в стоимости

В настоящем отчете анализируется также ставка аренды для объекта достаточно большой площади. В Справочнике под редакцией Л.А. Лейфера от 2018 г. (стр. 184; корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода) представлена следующая таблица, позволяющая установить дисконт в зависимости от размера помещений.

Табл. 7–6. Общая площадь (фактор масштаба) – продажа (г. Москва)

Площадь, кв. м	<50	50–100	100–250	250–500	500–1’000	1’000–1’500	1’500–3’000	>3’000
<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
50–100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
100–250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
250–500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
500–1’000	0,77	0.80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
1’000–1’500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
1’500–3’000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
>3’000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Источник: Справочник под редакцией Л.А. Лейфера, 2018 г., Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода (стр. 184)

Табл. 7–7. Общая площадь (фактор масштаба) – аренда (г. Москва)

Площадь, кв. м	<50	50–100	100–250	250–500	500–1’000	1’000–1’500	1’500–3’000	>3’000
<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
50–100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
100–250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
250–500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25

[7] *информация, полученная по телефону от представителей собственников (при продаже объектов), а также согласно данным Сергея Токарева (ILM; +7 (495) 698–61–83), Ольга Кочетова (Knight Frank; +7 (495) 981–00–00)*

Площадь, кв. м	<50	50–100	100–250	250–500	500–1’000	1’000–1’500	1’500–3’000	>3’000
500–1’000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
1’000–1’500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
1’500–3’000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
>3’000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

Источник: Справочник под редакцией Л.А. Лейфера, 2018 г., Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода (стр. 184)

1. Для верификации представленных в справочнике корректировок нами были проанализированы два схожих офисных помещения (являющихся аналогами к оцениваемым офисным помещениям), расположенных по адресу: Москва, ул. Дмитрия Ульянова, д. 42, стр. 1. Помещения различающихся только своими размерами (площадью; остальные параметры сравнения – отделка, местоположения полностью совпадают – фактически это встроенные офисные помещения в одном здании).

Годовая стоимость аренды 1 кв. м составляет:

- 83 кв. м 16’000 руб./кв. м в год (www.cian.ru/rent/commercial/157387879)
- 302 кв. м 13’000 руб./кв. м в год (www.cian.ru/rent/commercial/154377631)

Таким образом, стоимость помещений различается на 18,75%, что совпадает с данными Справочной таблицы, представленной выше (1,19). Таким образом, в рамках настоящей оценки мы считаем возможным использовать поименованные справочные данные.

2. Дополнительным подтверждением правильности представленных справочных данных являются также другие помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Вавилова, д. 24:

- 484 кв. м 35’016 руб./кв. м в год (www.arendator.ru/offers/576579)
- 2’048 кв. м 28’500 руб./кв. м в год (www.arendator.ru/offers/576602)

Стоимость аренды помещения различается на 22,86% (одно и то же здание, одна и та же отделка, но разная площадь помещения), а в Справочнике под редакцией Л.А. Лейфера отличие составляет 21%. Поэтому справочные данные подтверждаются.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В таблице ниже представлены фактические данные о ценах предложений продаж аналогичных объектов в г. Москве. Аналогичными объектами оценщик, в процессе изучения рынка, принял торгово-офисные помещения свободного назначения, находящиеся в подвальных и цокольных этажах зданий, а также объекты, требующие ремонта, как и объект оценки. В процессе интервьюирования продавцов по объявлениям устанавливались возможные направления при сдаче в аренду.

Табл. 7–8. Анализ цен предложений (продаж) аналогичных объектов недвижимости – административного назначения

№	Местоположение	Вид объекта недвижимости	Площадь кв. м	Стоимость кв. м, руб.	Дата публикации	Источник данных	Возможность использования в качестве аналога
1	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Наро-Фоминская ул., 2А	ОСЗ Административное / ПСН	360,0	69 444	18 ноября 2019 г.	www.cian.ru/sale/commercial/216938187/	Возможно
2	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, ул. Богданова, 56А	ОСЗ Административное / ПСН	1 033,0	77 444	11 декабря 2019 г.	www.cian.ru/sale/commercial/196721843/	Возможно
3	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Производственная ул., 2	Встроенное помещение Свободное/административное	2 990	100 335	17 декабря 2019 г.	www.cian.ru/sale/commercial/219921488/	Невозможно: встроенные помещения жилого дома без выделения прав на земельный участок
4	г. Москва, ш Боровское, 14	ОСЗ Административное / ПСН	280	89 286	26 октября 2019 г.	https://multilisting.su/g-moskva/sale-free-appointment/20947911-280-0-m-25000000-rub-sh-borovskoe-borovskoe-shosse	Возможно

Источник: анализ Оценщика

Табл. 7–9. Анализ цен предложений (аренды) аналогичных объектов недвижимости – административного назначения

№	Местоположение	Вид объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Включение в арендную ставку коммунальных услуг	Стоимость кв. м, руб./год	Дата публикации	Источник данных	Возможность использования в качестве аналога
1	Москва, Боровское ш., 43	Помещение в нежилом здании Свободное/администра	369,6	Не включены	13 000,0	10 ноября 2019 г.	www.cian.ru/rent/commercial/215814250/	Возможно

№	Местоположение	Вид объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Включение в арендную ставку коммунальных услуг	Стоимость кв. м, руб./год	Дата публикации	Источник данных	Возможность использования в качестве аналога
		тивное						
2	Москва, Боровское ш., 13	Помещение в нежилом здании Свободное/ администра тивное	50,0	Не включены	12 000,0	18 ноября 2019 г.	www.cian.ru/rent/commercial/223039898/	Возможно
3	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Наро-Фоминская ул., 19С2	Помещение Свободное/ администра тивное	50,0	Не включены	2 844,00	18 ноября 2019 г.	www.cian.ru/rent/commercial/191960759/	Невозможно: другой класс здания (ангар)
4	Москва, ул. Производственная, 11с8	Помещение в нежилом здании Свободное/ администра тивное	93,2	Включены	15 840,0	10 ноября 2019 г.	www.cian.ru/rent/commercial/223027048/	Возможно

**наличие коммунальных услуг в арендной ставке определялось интервьюированием владельцев объявлений*

Источник: анализ Оценщика

Анализ коэффициента капитализации

Табл. 7–10. Коэффициент капитализации методом анализа рыночных данных для офисных помещений класса «В–» – «С» в г. Москва

Источник информации	Величина ставки капитализации, %
Colliers International	9,00%
Knight Frank	9,00%
JLL	8,50%
Средняя величина	**8,83%**

Источник: анализ Оценщика

Выводы по итогам анализа рынка недвижимости, к которому могут быть отнесены объекты недвижимого имущества

Проведенный анализ позволяет нам сделать следующие выводы:

– рынок коммерческой недвижимости Московского региона находится в стабильном состоянии с прогнозом умеренного роста в среднесрочной и долгосрочной перспективе;

- рассматриваемые (оцениваемые) помещения – ликвидные и предлагаемое соотношение цена/качество пользуется спросом у потенциальных арендаторов;
- местоположение помещений также благоприятствует рыночному позиционированию, потоку потенциальных арендаторов;
- не ожидается снижение ставок аренды, а, наоборот, прогнозируется их ежегодная индексацию;
- при существующем конкурентном окружении вполне возможно и разумно получение до 15% вакансии по сдаваемым помещениям. Вакансия аналогичных помещений в ближайшем окружении составляет 5–25%[8];
- срок экспозиции на схожие объекты согласно данным Knight Frank (отдел брокериджа) составляет 7–9 месяцев, указанные данные подтверждаются данными объявлений в журнале «Недвижимость и цены» (средний период размещения объявлений – 8 месяцев; анализировался период январь 2016 г. – июль 2019 г.; dmrealty.ru);
- ставки капитализации по схожим объектам не публикуются ввиду специфичности объектов, а также неразглашении реальных параметров сделки. В отделах инвестиций компаний JLL, Knight Frank и Colliers нам сообщили, что ставки капитализации по подтвержденным сделкам по схожим объектам находятся в диапазоне 11%–14%.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов аналогов (здесь и далее данные экспертов недвижимости г. Москвы ведущих брокеров – Knight Frank, CBRE, Colliers International, а также данные Исполнителя, основанные на объявлениях недвижимости www.cian.ru и «Недвижимость и цены»):

- местоположение в зависимости от района и округа города Москвы. В рамках Северного административного округа г. Москвы стоимость аналогичных помещений может отличаться в зависимости от местоположения на 10–15%;

[8] *информация, полученная по телефону от представителей собственников (при продаже объектов), а также согласно данным Сергея Токарева (ILM; +7 (495) 698–61–83)*

– местоположение относительно основных дорожных магистралей / линия домов (диапазон стоимости для схожих объектов 5–7%);

– удобство подъездных путей (скидка до 8%);

– дисконт на размер строений (для небольших зданий/сооружений (до 2’000 кв. м) премия составляет до 9%);

– наличие обременений (дисконт до 15%);

– текущая макроэкономическая ситуация;

– доступность долгового (банковского) финансирования.

Обзор рынка складской недвижимости Московского региона

Классификация московской складской недвижимости

Табл. 7–11. Классификация складской недвижимости

Основные характеристики	Класс «А»	Класс «В»	Класс «С»
Характеристика здания	новые одноэтажные складские здания прямоугольной формы из легких металлоконструкций без колонн, или с колоннами с шагом 6–10 м	одно или двухэтажные складские здания, новое строительство или реконструированные	ангары, производственные помещения, новые или реконструированные
Характеристика помещений	ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой – 5 тн на 1 кв. м. Высота потолков не менее 12 метров	Высота потолков от 4 метров, пол – асфальт или бетон без покрытия	высота потолков от 3 метров, пол – асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия
Расположение объекта	расположены вблизи центральных магистралей, желательно наличие железнодорожной ветки	удобные подъездные пути, близость магистралей, желательно ж/д ветка	транспортная доступность для большегрузных автомобилей
Техническое оснащение	система вентиляции, регулируемый температурный режим, система пожарной сигнализации и автоматическая система пожаротушения, система охранной сигнализации и видеонаблюдения, оптико-волоконные телекоммуникации, система доступа	не менее одного грузового лифта на каждые 3'000 кв. м, система отопления, пожаротушения, охранной сигнализации и система видеонаблюдения, телекоммуникации	наличие грузовых лифтов, системы отопления, телекоммуникации
Транспортная инфраструктура	площадки для большегрузных автомобилей, площадки для маневрирования большегрузных автомобилей	площадки для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей, пандус для разгрузки автотранспорта	место для маневрирования и загрузки-выгрузки автотранспорта
Дополнительные условия	офисные и вспомогательные помещения, туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки	вспомогательные помещения для персонала	вспомогательные помещения для персонала

Источник: Knight Frank

Основные выводы по итогам анализа рынка

Темпы ввода новых площадей отстают от спроса.

Доля вакантных площадей сокращается, а средние ставки аренды продолжают увеличение.

До конца 2019 г. средняя ставка аренды может вернуться к уровню 2016 г., то есть, в первые за 3 года превысит отметку в 4’000 руб. за 1 кв. м/год (triple net[9]).

Долгое время условия в сделках диктовали арендаторы, но при текущем положении дел все более сильную переговорную позицию имеют арендодатели.

Наблюдается увеличение доли сделок по схеме BTS (built–to–suit) / BTR (built–to–rent) в общем объеме строительства.

В 2019 г. в московском регионе к вводу запланировано более 1 млн. кв. м складских площадей, что почти в 1,5 раза выше показателей ввода за 2018 г.

В московском регионе практически отсутствуют готовые блоки площадью более 20’000 кв. м.

Автоматизированный склад дистрибьюторского центра IKEA в Есипово стал одним из крупнейших складов в Европе с ожидаемой емкостью хранения 210’000 паллетомест. Логистическим интегратором проекта выступил концерн Jungheinrich.

В крупнейших сделках наблюдается тенденция поэтапного занятия площадей.

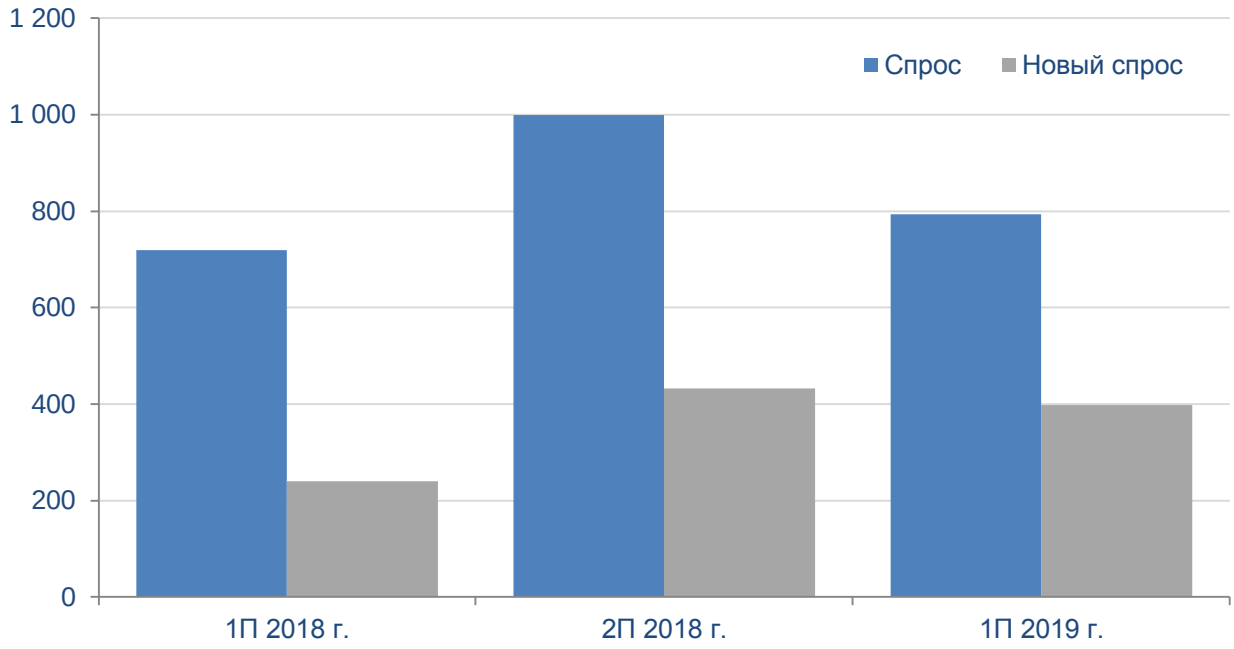
Ключевые индикаторы рынка

Объем сделок	– 632’000 кв. м
Объем нового ввода	– 395’000 кв. м
Прогнозируемый ввод за весь год	– 1’025 тыс. кв. м
Общее предложение	– 14 455 тыс. кв. м
Вакансия	– 4,1%
Средняя ставка	– 3’850 руб. за 1 кв. м в год (triple net).

Ключевым трендом первой половины 2019 г. можно назвать устойчивый спрос на складскую недвижимость, который сохранился на уровне 2018 г., при этом 2018 г. стал рекордным по этому показателю. Объемы ввода новых объектов постепенно увеличиваются, но спекулятивного строительства в общем объеме по-прежнему немного, и в целом, темпы ввода отстают от динамики спроса. Как следствие, продолжает сокращаться доля вакантных площадей, а средние ставки аренды продолжают рост.

[9] *Triple net – здесь и далее по тексту заявляемые ставки аренды без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей*

Рис. 7–11. Соотношение объема сделок и объема ввода в Московском регионе (тыс. кв. м)



Источник: ILM, 2019 г.

Спрос

Если в 1 кв. 2019 г. крупнейшие сделки аренды и купли–продажи были заключены с участием производственных и логистических компаний, то во втором квартале на лидирующие позиции вернулись торговые компании (онлайн и офлайн–ритейл). Так, крупнейшей стала сделка по аренде площадей в Томилино и Софьино (на юго-востоке Подмосковья) под нужды совместного проекта Сбербанка и Яндекс.Маркета – маркетплейса «Беру!». Онлайн-ритейлер займет 40’000 кв. м с последующим расширением до 100’000 кв. м в Томилино и 15’000 кв. м с расширением до 51’000 кв. м в Софьино. Второй по величине стала сделка по аренде продуктовым ритейлером ВкусВилл мультитемпературного склада в парке «PNK Вешки». Девелопер построит на территории своего индустриального парка склад общей площадью 108’000 кв. м. Ритейлер Fix Price, договорился о покупке склада площадью 28’000 кв. м в парке «PNK Пушкино».

Табл. 7–12. Крупнейшие сделки первой половины 2019 г.

Компания	Площадь, кв. м	Объект	Расположение
Беру!	150’000	Логопарк менеджмент и	Софьино и Томилино

Компания	Площадь, кв. м	Объект	Расположение
		Сбербанк	
ВкусВилл	108’000	ПНК	Вешки
Мистраль	53’000	ПНК	Коледино
Почта России	50’000	Внуково Логистик	Внуково
Спортмастер	35’000	Холмогоры	Холмогоры
Centos	30’200	Молтэк	Крекшино
Fix Price	28’000	ПНК	Пушкино

Источник: ILM, 2019 г.

По итогам 1 кв. 2019 г. крупнейшими сделками стали покупки склада площадью 53’000 кв. м производителем и дистрибьютором бакалейной продукции «Мистраль Трейдинг» и завершившаяся в 2019 г. сделка «Почты России» по покупке 50’000 кв. м в комплексе «Внуково 2».

Предложение

Всего в 2019 г. в московском регионе к вводу запланировано более 1 млн. кв. м складских площадей, что почти в 1,5 раза выше показателей ввода за 2018 г. При этом более половины от запланированного к вводу объема строится уже под конкретного заказчика, то есть после окончания строительства эти площади уже будут заняты и их нельзя будет арендовать. Таким образом, несмотря на высокие объемы ввода новых площадей, доля вакантных площадей будет постепенно сокращаться.

Среди спекулятивных объектов можно выделить корпус площадью 55’750 кв. м в ПСК «Атлант–парк», ввод которого запланирован на 3–4 кв 2019 г., склад площадью 55’550 кв. м в парке «PNK Коледино» и 11–14 блоки комплекса «Внуково 2», введенные во 2 кв. 2019 г.. Их совокупная площадь составляет около 50’000 кв. м.

Наиболее крупным, среди заявленных на 2019 г. проектов является строительство 2 и 3 очередей распределительного центра Wildberries. Первая очередь площадью 48’900 кв. м была введена в 1 кв. 2019 г., а до 2020 г. застройщик «А Плюс Девелопмент» планирует ввести в эксплуатацию еще около 100’000 кв. м. Еще одним крупным, и вместе с тем уникальным объектом, введенным в 2019 г., является автоматизированный

высотный склад IKEA площадью около 90’000 кв. м, генеральным подрядчиком которого так же выступила компания «А Плюс Девелопмент», а концерн Jungheinrich – выступил логистическим интегратором проекта. Таким образом автоматизированный склад дистрибьюторского центра IKEA в Есипово стал одним из крупнейших складов в Европе с ожидаемой емкостью хранения 210’000 паллетомест.

Табл. 7–13. Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в 2019 г.

Компания	Застройщик	Площадь, кв. м
IKEA	А Плюс, Jungheinrich	90’000
PNK Парк Коледино	PNK Group	55’550
Внуково	Logistics Partners	50’000
Wildberries	А Плюс	49’000
PNK Парк Валищево	PNK Group	31’000

Источник: ILM Research, 2019 г.

Табл. 7–14. Объекты, запланированные к вводу в эксплуатацию в 2019 г.

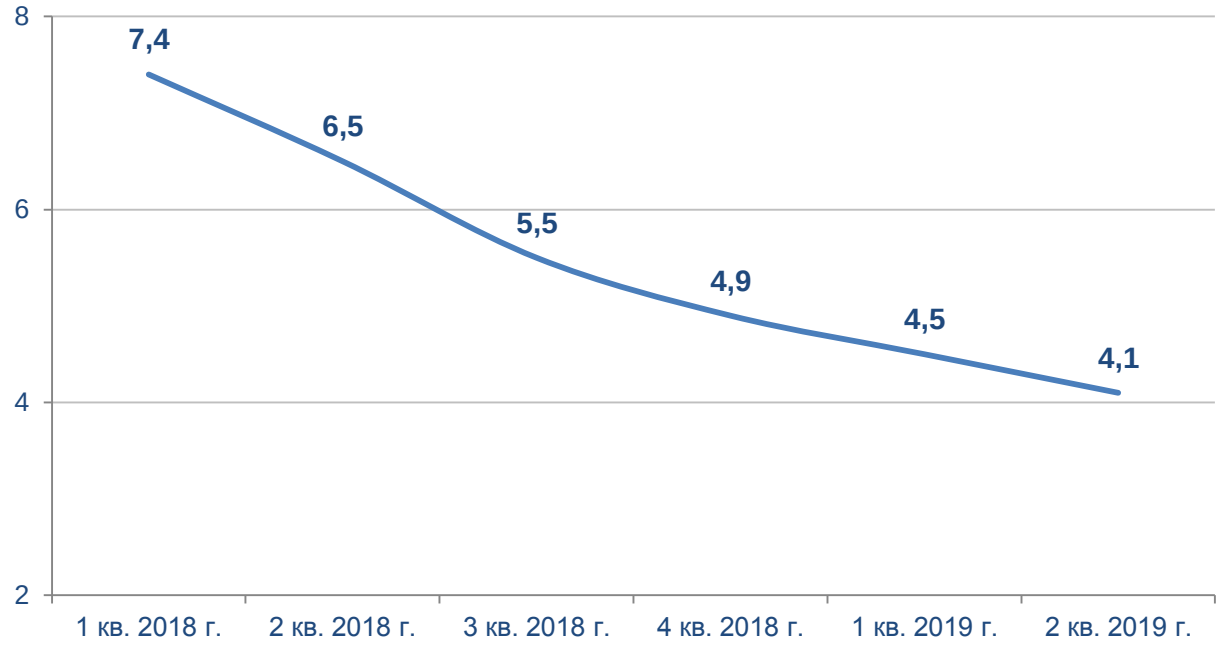
Компания	Застройщик	Площадь, кв. м
РЦ Leroy Merlin Белый Раст	PNK Group	140’000
РЦ Wildberries	А Плюс	96’000
Атлант–Парк	Атлант Металлопласт	55’750
Логопарк Дмитров	Ghelamco	50’000
Софьино	Логопарк Менеджмент	49’400

Источник: ILM, 2019 г.

Вакансия и ставки

С начала 2018 г. на московском рынке складской недвижимости наблюдается снижение доли свободных площадей. За полтора года вакансия сократилась на 2,9 п.п, с 7,4% до 4,5%, а до конца 2019 г. может приблизиться к отметке 4%. При этом, в московском регионе практически отсутствуют готовые блоки площадью более 20’000 кв. м.

Рис. 7–12. Динамика вакантных площадей (%)

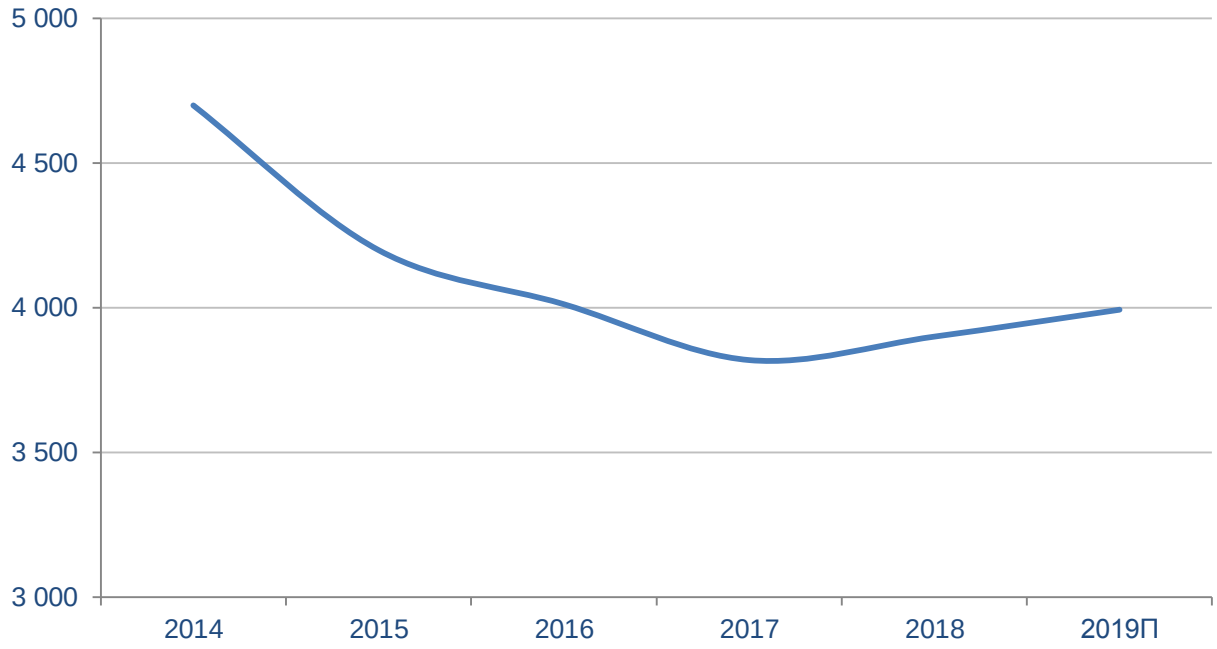


Источник: ILM Research, 2019 г.

В крупнейших сделках наблюдается тенденция поэтапного занятия площадей. Так, в сделках ВкусВилла, «Беру!» и сделке 2018 г. OZON, компании занимают доступные складские площади, и сразу договариваясь о последующем расширении. В сделке «Мистраль», производитель приобретает площади с прицелом на рост в долгосрочной перспективе, а в краткосрочной планирует сдавать излишние площади в аренду. Помимо нехватки готовых площадей, это говорит о том, что компании стремятся занять наиболее удобные локации и не без оснований опасаются дальнейшего роста ставок аренды.

Тенденция к постепенному росту средней ставки аренды стала заметна с начала 2018 г., с точечного повышения тарифов на наиболее востребованных объектах. Начиная со второй половины 2018 г. ставки повысили самые крупные девелоперы, и в 2019 г. уровень ставки продолжает повышаться. Причиной тому служит не только сокращение вакансии, но и повышение НДС, цен на материалы и себестоимости строительства. Так, в первой половине 2018 г. средняя ставка составляла порядка 3’600 руб. за 1 кв. м в год (triple net), на сегодняшний день она достигает 3’850 руб., а к концу 2019 г. может увеличиться до 4’000 руб. за 1 кв. м. При этом в складских комплексах ряда крупных игроков рынка, занимающихся профессиональным управлением, запрашиваемая ставка аренды уже составляет более 4’200 руб./кв. м в год (triple net).

Рис. 7–13. Динамика ставки аренды 2014–2019 гг. (руб./кв. м)



Источник: ILM Research, 2019 г.

Инвестиции

До конца 2019 г. в московском регионе могут состояться крупные инвестиционные сделки. Инвесторы активно анализируют рынок складской недвижимости. С инвестиционной точки зрения привлекательными являются крупные объекты в востребованных локациях – традиционно, это южное и северное направления. Уровень заполняемости качественных объектов и арендной ставки в них позволяют рассматривать склады, в качестве одного из наиболее интересных и надежных сегментов для инвестирования. Инвесторы смотрят готовые объекты, которых практически не осталось на рынке. Большинство из инвесторов не готовы брать на себя риск покупки будущей вещи на растущем рынке и предпочитают вести переговоры только по готовым объектам.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов аналогов (здесь и далее данные экспертов недвижимости Московского региона ведущих брокеров – Knight Frank (Ольга Кочетова; +7 (903) 792–06–85), Colliers International (Павел Наумов; +7 (968) 595–00–35); опрос проведен во втором квартале 2019 г.):

– корректировка на состав передаваемых прав (дисконт до 15%);

– корректировка на торг до 15%;

– корректировка эксплуатационные и коммунальные платежи (до 3 тыс. руб./кв. м в год);

– корректировка на инфраструктуру (скидка до 8%);

– дисконт на размер строений (для небольших зданий/сооружений (до 2’000 кв. м) премия составляет до ±16%);

– корректировка на техническое и инженерное оснащение (дисконт до 12%);

– доступность долгового (банковского) финансирования (согласно данным отдела инвестиций компании ILM – Андрей Протасов (+7 (985) 140–29–75; 2 квартал 2019 г.) реализация проектов в области коммерческой недвижимости целесообразна при ставке долгового/банковского финансирования не более 16% годовых в рублях при сроке финансирования не менее 4–5 лет и размере долгового финансирования не менее 50%).

Проведенный анализ показал, что некоторые перечисленные выше факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов аналогов, соответствуют рыночным значениям, а также данным Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера (2018 г.) – Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.

В частности корректировка:

- на торг арендных ставок согласно поименованному Справочнику составляет 9,3% (стр. 272);
- на площадь составляет ±11% (стр. 177).

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В таблице ниже представлены фактические данные предложений аналогичных объектов, расположенных на Боровском шоссе предлагаемых в аренду, так как местоположение объекта недвижимости является основным ценообразующим фактором.

Табл. 7–15. Анализ цен предложений (продаж) аналогичных объектов недвижимости – складского назначения

№	Наименование/описание	Площадь, кв. м	Стоимость руб. за 1 кв. м	Источник данных	Возможность использования в качестве аналога
Продажа					
1	Москва, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 5	16’600	59’940	www.cian.ru/sale/commercial/209229348/	Возможно использовать в качестве аналога
2	Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, ул. Адмирала Корнилова, вл. 62	3’337	65’000	www.cian.ru/sale/commercial/222932333/	Возможно использовать в качестве аналога
3	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, Кирпичного Завода поселок	от 760 до 41’610	46’348	www.cian.ru/sale/commercial/189286710/	Невозможно использовать в качестве аналога (недостроенный объект)
4	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, Шарапово деревня, д. 5	12’423	66’000	www.cian.ru/sale/commercial/223015364/	Возможно использовать в качестве аналога
5	Москва, ЗАО, р-н Внуково, ш. Заводское, д. 9	44’569	4’488	www.cian.ru/sale/commercial/223080482/	Невозможно использовать в качестве аналога (несравнимый класс склада)

Источник: анализ Исполнителя

Табл. 7–16. Анализ цен предложений (аренды) аналогичных объектов недвижимости – складского назначения

№	Наименование/описание	Площадь, кв. м	Стоимость 1 кв. м, руб. за кв. м в год	Источник данных	Возможность использования в качестве аналога
Аренда					
1	Москва, Новомещерский проезд, д. 9, стр. 1	1’500	8’600	www.cian.ru/rent/commercial/212044475/	Возможно использовать в качестве аналога
2	Москва, ул. 2-я Карпатская, д. 4	628	8’500	www.cian.ru/rent/commercial/220912819/	Возможно использовать в качестве аналога
3	Калужская область, Боровский район, Ермолино, ул. Молодежная, д. 5, стр. 1	5’000	3’000	https://kaluga.cian.ru/rent/commercial/207498663/	Невозможно использовать в качестве аналога (большое расстояние от МКАД)
4	Москва, Внуковское поселение, Боровское шоссе, 28-й км, вл. 2А, стр. 1	1’000	5’500	www.cian.ru/rent/commercial/218774521/	Возможно использовать в качестве аналога
5	Москва, район Солнцево, ул. 2-я Карпатская, д. 2	1’962	8’500	www.cian.ru/rent/commercial/219767401/	Возможно использовать в качестве аналога

Источник: анализ Исполнителя

Табл. 7–17. Объекты, запланированные к вводу в эксплуатацию в 2019 г.

Компания	Застройщик	Площадь, кв. м
РЦ Leroy Merlin Белый Раст	PNK Group	140’000
РЦ Wildberries	А Плюс	96’000
Атлант–Парк	Атлант Металлопласт	55’750
Логопарк Дмитров	Ghelamco	50’000
Софьино	Логопарк Менеджмент	49’400

Источник: ILM, 2019 г.

В таблице выше представлены все, выявленные на дату оценки, релевантные аналоги, схожие с местоположением объекта оценки.

Выводы по итогам анализа рынка Объекта оценки

Оцениваемый объект принадлежит к категории производственно–складских помещений класса «В».

Складской рынок сейчас переживает переходный период. После больших объемов ввода на фоне кризисных явлений в 2014 г. на рынке образовалась большая вакансия, которая постепенно сокращалась, пока не пришла в этом году к минимальной отметке. Долгое время условия в сделках диктовали арендаторы, но при текущем положении дел все более сильную переговорную позицию имеют арендодатели. Кроме того, наблюдается увеличение доли сделок по схеме BTS / BTR, что связано не только с низкой вакансией, но и с потребностями ряда арендаторов, таких как онлайн–ритейлеры и продуктовые сети в индивидуальных решениях.

В перспективе ближайших шести месяцев средняя ставка в высококлассной складской недвижимости может вернуться к уровню 2016 г., то есть, впервые за 3 года превысит отметку в 4’000 руб. за 1 кв. м (triple net).

Проведенный анализ позволяет нам сделать следующие выводы:

– рынок коммерческой недвижимости Московского региона находится в стабильном состоянии с прогнозом умеренного роста в среднесрочной и долгосрочной перспективе;

- рассматриваемые (оцениваемые) объекты – ликвидные и предлагаемое соотношение цена/качество пользуется спросом у потенциальных арендаторов;
- не ожидается снижение ставок аренды, а, наоборот, прогнозируется их ежегодная индексация;
- при существующем конкурентном окружении вполне возможно и разумно получение 5% вакансии по сдаваемым объектам. Текущая вакансия аналогичных объектов в ближайшем окружении составляет 0–8%;
- срок экспозиции на схожие объекты согласно данным Knight Frank (отдел брокериджа) составляет 5–9 месяцев, указанные данные подтверждаются данными объявлений в журнале «Недвижимость и цены» (средний период размещения объявлений – 7 месяцев);
- ставки капитализации по схожим объектам не публикуются ввиду специфичности объектов, а также неразглашении реальных параметров сделки. В отделах инвестиций компаний JLL, Knight Frank и Colliers нам сообщили, что ставки капитализации по подтвержденным сделкам по схожим объектам находятся в диапазоне 7%–16%.

Уторговывание стоимости при переговорах

Согласно информации, полученной от ведущих брокеров недвижимости г. Москвы – JLL, Knight Frank, Colliers International и Cushman & Wakefield – в рамках переговоров ставка аренды снижается в среднем на 5–13% (аренда; и 6–15% – продажа). Эти данные подтверждаются (9,2% – аренда; 10,8% – продажа) данными Справочников оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера (корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода).

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов аналогов (здесь и далее данные экспертов недвижимости г. Москвы ведущих брокеров – Knight Frank (Ольга Кочетова), Guard Capital (Павел Наумов), CBRE, Colliers International,

JLL, Cushman & Wakefield, а также данные Исполнителя, основанные на объявлениях недвижимости www.cian.ru и «Недвижимость и цены»):

– местоположение в зависимости от района и округа города Москвы. Стоимость аренды и продажи аналогичных зданий может отличаться в зависимости от местоположения на 10–25%;

– местоположение относительно основных дорожных магистралей (диапазон стоимости аренды/продажи для схожих объектов 10–30%);

– удобство подъездных путей (скидка до 8%);

– дисконт на размер зданий (для небольших зданий (до 1000 кв. м) премия составляет до 9%);

– наличие обременений (дисконт определяется индивидуально);

– текущая макроэкономическая ситуация.

Различие в стоимости

В настоящем отчете помимо права собственности, оценивается также ставка аренды для объекта достаточно большой площади. В Справочнике под редакцией Л.А. Лейфера от 2018 г. (стр. 175; корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода). представлена следующая таблица, позволяющая установить дисконт в зависимости от размера зданий.

Табл. 7–18. Общая площадь (фактор масштаба) – продажа / аренда (г. Москва)

Площадь, кв. м	0–300	300–500	500–1’000	1’000–5’000	5’000–10’000	>10’000
0–300	1,00	1,09	1,15	1,30	1,41	1,45
300–500	0,92	1,00	1,06	1,19	1,29	1,33
500–1’000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,22	1,26
1’000–5’000	0,77	0,84	0,89	1,00	1,08	1,11
5’000–10’000	0,71	0,77	0,82	0,92	1,00	1,03
>10’000	0,69	0,75	0,80	0,90	0,98	1,00

Источник: Справочник под редакцией Л.А. Лейфера, 2018 г., Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода (стр. 175)

Выводы по итогам анализа рынка Объекта оценки

Проведенный анализ позволяет нам сделать следующие выводы:

- рынок коммерческой недвижимости Московского региона находится в стабильном состоянии с прогнозом умеренного роста в среднесрочной и долгосрочной перспективе;
- рассматриваемые (оцениваемые) здания – ликвидные, и предлагаемое соотношение цена/качество пользуется спросом у потенциальных арендаторов и покупателей;
- местоположение зданий также благоприятствует рыночному позиционированию, потоку потенциальных арендаторов и покупателей;
- не ожидается снижение ставок аренды, а, наоборот, прогнозируется их ежегодная индексация;
- дисконт на торг для складских объектов класса «В» составляет не более 11%.

8. Анализ наиболее эффективного использования

Право собственности на Объект оценки

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

В части анализа наиболее эффективного использования земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства оценщик руководствовался Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 № 611.

Согласно п. 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».

Согласно п. 16 ФСО № 7: «Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства».

Рассмотрим подробнее критерии определения НЭИ объектов недвижимости, которые основываются на анализе трех основных критериев:

Юридическая допустимость подразумевает соответствие возможного варианта использования требованиям законодательства в области:

- земле– и недропользования;
- санитарии и эпидемиологии;
- пожарной безопасности;
- охраны окружающей среды;
- использования памятников истории и культуры, особо охраняемых природных территорий;
- градостроения, строительства и зонирования территорий;

- с учетом наличия и характера публичных и частно-правовых сервитутов, а также иных обременений в отношении объекта.

Физическая возможность – соответствие возможного варианта использования физическим свойствам объекта, к числу которых, в частности, относятся:

- местоположение, размеры, геометрическая форма и пространственная ориентация земельного участка и сооружений;
- рельеф поверхности;
- характер почв и подпочвенного слоя, несущие свойства грунта;
- наличие или отсутствие растительности, водоемов, затопляемых зон, скальных пород и т.д.;
- доступность объекта для нового строительства или реконструкции;
- наличие и доступность инженерных коммуникаций, возможность их прокладки.

Финансовая оправданность – возможность реализации потенциального варианта использования в течение разумного времени с получением достаточной отдачи на инвестиции.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства

Юридическая допустимость

Как уже было отмечено ранее, на дату оценки право долгосрочной аренды на земельный участок под оцениваемыми зданиями не было оформлено. Согласно имеющейся в распоряжении Исполнителя информации, полученной от Заказчика, долгосрочный договор аренды будет заключен в 2020 г.

Здания располагаются на земельном участке с видом разрешенного использования – для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов.

Использование земельных участков возможно только в соответствии с установленным целевым назначением и целевым использованием согласно правоустанавливающим документам.

Согласно утвержденному законодательством порядку, решение о переводе в другую категорию и изменение варианта использования земельного участка принимается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта, либо органом местного самоуправления. В связи с этим, использование земельных участков по другому назначению без проведения процедур согласования с органом местного самоуправления, юридически невозможно.

Исходя из вышесказанного, указанный земельный участок, возможно использовать только в соответствии с установленным вариантом разрешенного использования. Использование земельного участка в другом качестве не правомочно.

Объекты капитального строительства имеют административное (офисное) и складское назначения, используются по текущему назначению.

Анализ юридической допустимости использования объектов капитального строительства включает рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Результаты анализа нормативно-правовой базы не выявили каких-либо правовых ограничений на использование объектов по текущему использованию.

Вывод: таким образом, текущее использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства соответствует категории, виду разрешенного использования и объему прав (право аренды) соответствует требованиям юридической допустимости.

Физическая возможность

Анализ физических факторов для земельных участков показал их соответствие критериям физической возможности. А именно площадь, рельеф, форма участка, физическое местоположение пригодны для использования по текущему виду разрешенного использования - для эксплуатации складского и административного зданий.

Также физическое местоположение земельного участка (зональное расположение, окружающая застройка, наличие подъездных путей) не ограничивают физическую возможность использования по текущему виду разрешенного использования.

Относительно объектов капитального строительства физическая возможность использования в качестве объектов, соответствующих виду разрешенного использования определяется анализом объемно-планировочных решений.

Анализ объемно-планировочных решений позволяет сделать вывод о том, что проект реализован с учетом современных конструктивных принципов, тенденций, материалов и технологий. Здания с кабинетной планировкой типового этажа административного назначения и открытая планировка склада отвечают современным запросам арендаторов.

Локальное месторасположение объекта, удобный выезд на МКАД делает объект оценки инвестиционно-привлекательным в качестве административно-складского центра. Инженерная оснащенность объекта оценки также соответствует требованиям, предъявляемым к административно-складским объектам недвижимости.

Таким образом, использование объекта в качестве административно-складского центра с позиции физической осуществимости возможно без ограничений в соответствии с функциональным назначением площадей.

Вывод: таким образом, оценщик пришел к выводу, что использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства в соответствии с разрешенным с позиции физической осуществимости возможно без ограничений.

Финансовая оправданность

Учитывая общую экономическую ситуацию региона, зональное расположение и ближайшее окружение, использование земельных участков по виду разрешенного использования является финансово оправданным.

О расположенных на участке объектов капитального строительства можно сделать аналогичный вывод, то есть с учетом вышеперечисленных факторов экономическую ситуацию региона (тенденции спроса и предложения), зональное расположение и ближайшее окружение использование по текущему назначению – для эксплуатации части административного здания, является финансово оправданным.

Также необходимо отметить, что экономически оправданным является именно использование без проведения каких-либо работ по реконструкции и перепланировки зданий для изменения функционального использования объектов оценки.

Вывод: таким образом, текущее использование земельных участков с учетом имеющихся объектов капитального строительства в соответствии с категорией и видом разрешенного использования и объемом прав (право аренды) соответствует требованиям финансовой оправданности.

Заключение по наиболее эффективному использованию земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства

Рассмотрев варианты НЭИ земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства, Оценщики пришли к выводу о том, что:

- текущее использование земельных участков с учетом имеющихся объектов капитального строительства соответствует категории, виду разрешенного использования;
- текущее использование земельных участков с учетом имеющихся объектов капитального строительства в соответствии с разрешенным с позиции физической осуществимости возможно без ограничений;
- текущее использование земельных участков с учетом имеющихся объектов капитального строительства в соответствии с категорией и видом разрешенного использования и объемом прав (право аренды) соответствует требованиям финансовой оправданности.

Таким образом, учитывая рассмотренные выше критерии можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства является его текущее использование (в качестве размещения на нем административного и складского здания).

Заключение оценщика

Согласно п. 21 ФСО № 7 – «Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора».

Согласно п. 17 ФСО № 7 – «Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых зданий, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта». Здание, в котором расположены объекты оценки – бизнес-центр с подземным гаражом.

Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание расположение оцениваемого объекта, физические условия, правовой режим, тип зданий (отдельностоящие) и текущее состояние, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом эксплуатации Объекта оценки является его эксплуатация (сдача в аренду) с использованием в качестве офисного (административного) здания и складского здания.

9. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов и методов оценки

9.1 Методология расчета

Право собственности на объект оценки

Определение рыночной стоимости недвижимости, подлежащей оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости используются три основных подхода:

- затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки;
- доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки;
- сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах. Аналогичным объектом для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В процессе работы Оценщики проанализировали возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Затратный подход

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

аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход предполагает, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. Такое предположение оправдано, так как типичный покупатель вряд ли пожелает платить за объект недвижимости больше того, что может стоить приобретение равноценного земельного участка и создание на нем улучшений аналогичной полезности.

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- определение затраты на воспроизводство или затраты на замещение оцениваемого улучшения (здания, здания, сооружения);
- определение величины предпринимательской прибыли (прибыль инвестора, девелопера);
- определение величины совокупного износа и устаревания (выявленных видов износа и устаревания улучшения);
- определение рыночной стоимости земельного участка;
- расчет рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом как суммы стоимости участка земли и затрат на воспроизводство/замещение улучшения за вычетом совокупного износа и устаревания.

Величина затрат на воспроизводство объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Величина затрат на замещение объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость улучшения определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только

прибыль подрядчика, входящего в сметную стоимость, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Определение затрат на воспроизводство/замещение

В зависимости от цели оценки и, как следствие, закладываемой точности расчетных процедур, существует несколько способов определения затрат на воспроизводство/замещение:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и т.д.). Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно применяются укрупненный показатель стоимости строительства (УПСС), укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС) и т.д.

Метод разбивки по компонентам предполагает, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов: фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема. Стоимость всего здания рассчитывают по формуле:

$$C_{зд} = \left[\sum_{j=1}^{n} V_j \times C_j\right] \times K_H, \text{ где:}$$

$C_{зд}$ – стоимость строительства здания в целом;

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

n – количество выделенных компонентов здания;

K_H – коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта K_H=1).

Метод количественного обследования основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат, необходим учет накладных расходов и иных затрат. Иными словами, составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Определение физического износа

Физический износ представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Выделяют следующие методы расчета физического износа:

- нормативный;
- метод срока жизни;
- стоимостной метод.

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. Основным источником являются Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53–86) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР.

В указанных правилах даны характеристики физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$F_ф = [\sum_{i=1}^{n} F_i \times L_i] \div 100 ,$$

где:

$F_ф$ – физический износ здания, %;

F_i – физический износ i-го конструктивного элемента, %;

L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i–го

конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n – количество конструктивных элементов в здании.

Определение физического износа зданий методом срока жизни. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = \frac{ЭВ}{ЭЖ} \times 100\% = \left[\frac{ЭВ}{ЭВ + ОСФЖ}\right] \times 100\%$$

И – износ, %;

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

ЭЖ – типичный срок экономической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

В основе стоимостного метода определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание – потеря стоимости вследствие относительной неспособности рассматриваемого объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Признаками функционального устаревания оцениваемого улучшения является несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации улучшения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.

Функциональное устаревание считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости и (или) полезности. В противном случае

устаревание считается неустранимым.

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание – это обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Основными факторами экономического устаревания в России являются:

- общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами;
- наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности;
- штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существуют два метода оценки экономического (внешнего) устаревания:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящегося к изменению внешних условий.

Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по окружению.

Совокупный износ и устаревание

Общая модель совокупного износа и устаревания выглядит следующим образом:

$$СИ = 1 – (1 – И_{физ}) \times (1 – И_{фун}) \times (1 – И_{э}),$$

$И_{физ}$ – физическое устаревание;

$И_{фун}$ – функциональное устаревание;

$И_{э}$ – экономическое устаревание.

Расчет стоимости прав на земельный участок[10]

При оценке рыночной стоимости земли руководствуются теми же принципами и применяются те же подходы, что и при оценке других объектов недвижимости.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Табл. 9–1. Методы оценки земли в рамках трех подходов

Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
– Метод капитализации земельной ренты; – Метод остатка; – Метод предполагаемого использования	– Метод сравнения продаж; – Метод выделения; – Метод распределения	Элементы подхода используются при определении стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах остатка и выделения.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход.

Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Таким образом, оценка собственности по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Доходный подход подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод, которые могут быть получены владельцем в течение будущих

[10] *Методические рекомендации по определению стоимости земельных участков, утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568–р*

лет, после завершения строительства, реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию, то есть сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продаж после окончания владения (реверсии).

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

Расчет стоимости в рамках доходного подхода может быть осуществлен методом капитализации или методом дисконтирования денежных потоков. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости объекта через величину дохода от владения им в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Метод капитализации позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот подход не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

Метод капитализации доходов используется, когда:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Иными словами – стоимость объекта недвижимости получается как сумма текущей

стоимости денежного потока, генерированного за рассмотренный период, и текущая стоимость реверсии.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта собственности определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Согласование итоговой величины

Различные подходы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более подходов.

Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных

различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого подхода.

9.2 Обоснование выбора методов оценки

Право собственности на оцениваемые здания

Согласно п. 11 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.

Учитывая цель оценки – определение рыночной стоимости нежилых зданий, а также тот факт, что участок принадлежит на правах аренды, в рамках настоящего Отчета не проводился расчет стоимости земельного участка, относимого к объекту оценки, как самостоятельного объекта недвижимости, а только в составе единого объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости зданий не производится в рамках затратного подхода

Согласно ФСО № 7 п. 24 «в» затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Затратный подход наиболее достоверен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, либо объектов находящихся в условиях слабо развитого рынка.

Москва – самый динамично развивающийся регион, в том числе и в сегменте строительства коммерческой недвижимости. Однако на стоимость недвижимости в Москве влияет не столько стоимость строительства и строительных материалов, сколько

экономические факторы, такие как: Москва – столица РФ, исторически является наиболее привлекательной для инвестирования средств как российских, так и иностранных инвесторов. Инвесторами Москва рассматривается как наиболее экономически развитый регион России с уровнем жизни, близким к ведущим европейским городам: это побуждает бизнес открывать российские офисы именно здесь.

Спрос на недвижимость в Москве в первую очередь складывается из величины инвестиционного риска и уровня доходности и в меньшой степени от удорожания стоимости строительных материалов.

То есть снижение цен происходит за счет снижающегося спроса на объекты недвижимости в конкретном сегменте. В связи с этим расчеты по затратному подходу не отражают рыночную действительность, поскольку достаточно трудно учесть косвенные расходы и прибыль предпринимателя, закладываемую инвестором. Данные о косвенных затратах на строительство и прибыли инвестора являются недоступной для оценщиков информацией.

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение и восстановление оцениваемого недвижимого имущества и его реальное техническое состояние, но не отражает тенденций в изменении рыночных условий, поведение инвестора и конъюнктурные колебания. Учитывая достаточный уровень развития рынка недвижимости в Москве, оценщики пришли к мнению, что применение затратного подхода может исказить реальную рыночную стоимость оцениваемого недвижимого имущества, основанную на изучении рыночной ситуации.

Расчет рыночной стоимости производится в рамках сравнительного подхода

Согласно ФСО № 7 п. 22 «а» сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Оценщики в ходе анализа рынка выявили достаточное количество предложений по продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки. Объекты, позиционируемые на рынке по средствам публичных оферт, являются прямыми объектами–аналогами оцениваемого комплекса зданий.

Согласно п. 10 ФСО № 1, объектом–аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Исходя из того, что характеристики оцениваемого объекта и объектов, предлагаемых на рынке, имеют некоторые расхождения, расчет потребует внесения корректировок, которые в условиях текущего рынка возможно достоверно обосновать.

На основании вышесказанного, оценщики решили применить сравнительный подход в рамках настоящего Отчета.

Расчет рыночной стоимости зданий производится в рамках доходного подхода

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

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

Согласно п. 17 ФСО № 1 в рамках доходного подхода применяются различные методы,

Согласно ФСО № 7 п. 23 «а» доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках настоящего Отчета Оценщик проанализировал рынок аренды недвижимости, аналогичной оцениваемой. Проведенный анализ показал, что на рынке существуют предложения аренды, сопоставимые с объектами оценки в данный период и имеются предпосылки для осуществления доходного подхода при оценке стоимости оцениваемых объектов. В рамках настоящего отчета применялся доходный подход, при этом для расчета стоимости использовался метод капитализации, поскольку будущие потоки доходов и затрат от эксплуатации недвижимости будут равномерными и не предполагают значительного изменения во времени.

10. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки

10.1 Описание процесса оценки недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

10.1.1 Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода

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

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

На основе отобранных ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения. Рассмотрению подлежат только те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению (с учетом точности расчетов) и подлежащим корректировке различиям арендных ставок сравнимых объектов.

По результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов следует исключить из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от объекта оценки и между собой, обратив на это внимание читателя.

Данные о ценах объектов-аналогов обрабатываются оценщиком с целью определения цен, по которым эти объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и сдавались в аренду на рынке на дату оценки. Обработка данных осуществляется техниками сравнительного анализа, рассматриваемыми ниже.

В связи с тем, что задачей настоящей оценки является определение рыночной стоимости права собственности на объект оценки, условием возможности применения сравнительного подхода является наличие развитого рынка аналогичных объектов, представленных для оценки.

Алгоритм расчета методом прямого сравнительного анализа продаж

В целом реализацию метода прямого сравнительного анализа при оценке недвижимости можно представить в следующих последовательно реализуемых этапах.

1. Анализ рынка аналогичных объектов.

2. Выбор объектов–аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектом–аналогом.

4. Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта, рассчитанной в рамках сравнительного подхода.

10.2 Определение рыночной стоимости права собственности на оцениваемые здания в рамках сравнительного подхода

Расчет рыночной стоимости нежилого здания офисного назначения общей площадью 6’198,6 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А, стр. 1. Расчет рыночной стоимости нежилого здания складского назначения общей площадью 7’260 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А.

Описание метода, используемого для оценки в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

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

Сравнительный подход к оценке недвижимости включает следующие этапы:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- Сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Подбор объектов-аналогов

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Выбор единицы сравнения

Единица сравнения – адекватные, подходящие единицы сравнения, которые передают информацию об объекте недвижимости наиболее эффективным и понятным способом. Выбираются они в соответствии с рыночным стандартом и должны быть типичными для определенного сегмента рынка.

В настоящем Отчете в качестве единицы сравнения использовались разные показатели в зависимости от вида нежилых зданий, которые считаются общепринятыми к измерению стоимости зданий – стоимость 1 кв. м.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах–аналогах и правила отбора для проведения расчетов

Оценщиком проанализирован рынок предложений по продаже административных зданий в районе расположения оцениваемого объекта. Солнцево является спальным районом, и большинство предложений о продаже объектов представлено в виде встроенных помещений в жилых домах. Так как нежилые помещения, располагающиеся в жилых домах не выделяют права на земельный участок, то такие аналоги оценщиком не

принимались к сравнению. Объект оценки является отдельностоящим зданием с выделенными правами на земельный участок.

Объем доступных оценщику рыночных данных формируется на основе открытых источников информации, таких как: сайты крупных риэлтерских компаний, информационные порталы, периодические печатные издания. Закрытые базы данных в качестве источников информации оценщиком не использовались.

Правила отбора доступного объема рыночных данных

В качестве объектов-аналогов признаются объекты, обладающие информацией, доступной потенциальному покупателю, и наибольшей схожестью с оцениваемым объектом по основным ценообразующим факторам.

Обоснование использования в Отчете об оценке лишь части доступных оценщику объектов-аналогов

Обоснование использования в Отчете об оценке лишь части доступных оценщику объектов-аналогов производится путем сопоставления объекта оценки с доступными оценщику объектами-аналогами по основным ценообразующим показателям, в значительной степени влияющих на итоговую стоимость. Основные ценообразующие показатели, в значительной степени, влияющие на итоговую стоимость, приведены в таблице описания объектов-аналогов.

Критерии отбора аналогов

Основные критерии выбора объектов–аналогов:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования сделки. При нетипичных условиях финансирования сделки необходим тщательный анализ, в результате которого вносится поправка;
- условия продажи и время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики.

Таким образом, в качестве аналогов были приняты 3 предложения о продаже административных зданий аналогичного класса, а также 3 предложения о продаже складских зданий, расположенных в ближайшем окружении Объекта оценки.

Табл. 10–1. Краткая характеристика объектов аналогов

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
		Источник информации		
		cian	cian	multilisting
Тип объекта недвижимости	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Дата предложения	24 декабря 2019 г.	18 ноября 2019 г.	11 декабря 2019 г.	26 октября 2019 г.
Вид сделки		предложение	предложение	предложение
Цена предложения объекта недвижимости с НДС, руб.		25 000 000	80 000 000	25 000 000
Цена предложения объекта недвижимости с НДС, руб./кв. м		69 444	77 444	89 286
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Наро-Фоминская ул., 2А	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, ул. Богданова, 56А	г Москва, ш. Боровское, 14
Район(округ)	Солнцево (ЗАО)	Солнцево (ЗАО)	Солнцево (ЗАО)	Солнцево (ЗАО)
Общая площадь, кв. м	6198,6	360,0	1 033,0	280,0
Удаленность от метро	м. Боровское ш. – 16 мин. Пешком (1,3 км)	м. Солнцево – 15 мин. Пешком (1,2 км)	м. Солнцево – 3 мин. Пешком (0,3 км)	м. Боровское ш. - 12 мин. пешком (1 км)
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Класс здания	«С»	«С»	«С»	«С»
Линия расположения	2 линия	2 линия	2 линия	2 линия
Вид использования	Административное / ПСН	Административное / ПСН	Административное / ПСН	Административное / ПСН
Внутреннее состояние помещения	Хорошее	Требует косметического ремонта	Хорошее	Хорошее
Источник информации		www.cian.ru/sale/commercial/216938187/	www.cian.ru/sale/commercial/196721843/	https://multilisting.su/g-moskva/sale-free-appointment/20947911-280-0-m-25000000-rub-sh-borovskoe-borovskoe-shosse

Источник: анализ Исполнителя

Введение корректировок

Для корректировки цен объектов-аналогов обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нерыночные условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта (район расположения, удаленность от метро, линия расположения);
- вид использования и (или) зонирование;
- физические характеристики объекта (общая площадь, этаж расположения, состояние внутренней отделки);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору не вводится, так как здания объектов-аналогов и здания оцениваемого объекта передаются в собственность, земельные участки передаются на правах пользования, на условиях долгосрочной аренды.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

1. расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи, то есть рыночные условия;
2. получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости;
3. финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, то есть предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, и условия предполагаемой сделки по объектам-аналогам неизвестны, оценщик предполагает, что условия сделки являются рыночными. Таким образом, корректировка по данному фактору равна нулю.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору для объектов-аналогов составила 0%.

Корректировка на условия рынка

Корректировка на дату предложения/изменение цен

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Скидки к ценам предложений

Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнения продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять

сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

Для объектов-аналогов величины скидок к ценам предложений были определены на основании мониторинга рынка коммерческой недвижимости, опубликованного в «Справочнике оценщика недвижимости: Том 2. «Офисно-торговая недвижимости и сходные типы объектов», 2018 г. (Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода, стр. 279), по данным которого размер скидок к ценам офисной недвижимости класса «С» г. Москвы находится в диапазоне от 9,9 до 10,% (среднее 10,3%).

В ходе телефонных переговоров с представителями собственников объектов-аналогов было выявлено, что на дату оценки они имеют средний срок экспозиции (от 3 до 6 месяцев). Таким образом, размер дисконта на торг принят на среднем уровне вышеуказанного диапазона и составляет с учетом округления (–9,8%) для всех объектов-аналогов.

Корректировки на местоположение

Корректировка на административный округ и район расположения

Оцениваемый объект расположен в районе Солнцево г. Москвы, как и все объекты аналоги. Объект оценки, и все объекты-аналоги расположены в районах с сопоставимым уровнем деловой активности, на незначительном удалении друг от друга по первой линии транспортных магистралей города, с хорошей транспортной доступностью. Поскольку в результате анализа рынка продажи офисных зданий в районах расположения объекта оценки и объектов-аналогов не было выявлено существенных различий, местоположение объектов сравнения можно признать равноценным. Таким образом, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на удаленность от метро

Согласно проведенному анализу рынка коммерческой недвижимости, стоимость помещений (зданий) и ставок аренды для помещений зависит от удаленности от метро.

Корректировка на удаленность от станции метро вносится, если удаленность оцениваемого объекта отличается от удаленности от станции метро объекта–аналога.

Данная корректировка делается оценщиком на основании исследования корректировки на удаленность от метро (https://clck.ru/FQ6Qg; Atlant App.).

Табл. 10–2. Корректировка на удаленность от станции метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0, 95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0, 90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Источник: Atlant App.; https://clck.ru/FQ6Qg

Корректировка на линию расположения

Объекты недвижимости офисного назначения расположенные на первой линии относительно транспортной магистрали ценятся дороже, чем аналогичные объекты, расположенные внутриквартально. Размер корректировки определялся на основании Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера (2018 г.), Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода), стр. 148 (отношение стоимости для помещения, расположенного внутри квартала, к стоимости помещения, расположенного на красной линии, составляет 0,80).

Корректировка на вид использования

Оцениваемые объекты, как и объекты-аналоги, используются в качестве административных зданий. Таким образом, введение корректировки по данному параметру не требуется.

Корректировки на физические характеристики

Корректировка на общую площадь

Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Улучшения оцениваемого объекта и улучшения объектов-аналогов имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести корректировку по данному фактору.

Размер корректировки рассчитан на основании Справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера для объектов недвижимости офисного назначения.

Табл. 10–3. Общая площадь (фактор масштаба) – продажа

Площадь, кв. м	<50	50–100	100–250	250–500	500–1’000	1’000–1’500	1’500–3’000	>3’000
<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
50–100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
100–250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
250–500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
500–1’000	0,77	0.80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
1’000–1’500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
1’500–3’000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
>3’000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Источник: Справочник под редакцией Л.А. Лейфера, 2018 г., Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода (стр. 184)

Расчет корректировки на площадь приведен в следующей таблице.

Табл. 10–4. Расчет корректировки на площадь

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь объекта, кв. м	6 198,60	360,0	1 033,0	280,0
Корректировка на площадь, %	–	-18%	-8%	-18%

Корректировка на состояние внутренней отделки

Внесение корректировки на состояние Объекта оценки обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений,

увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым единым объектом недвижимости.

Величина данной корректировки для объектов была определена Исполнителем на основании Справочник оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера (2018 г.), Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода), стр. 244.

Табл. 10–5. Корректировка на состояние/уровень отделки помещений

Цены офисно-торговых объектов		Аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
Объект оценки	без отделки	1,00	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1,00	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1,00

Источник: Справочник под редакцией Л.А. Лейфера (2018 г.). Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода), стр. 244

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Оцениваемые объекты, как и объекты-аналоги № 1–3 предлагаются к продаже без учета значимых объектов движимого имущества, способных оказать влияние на стоимость всего объекта.

Таким образом, в виду отсутствия различий по данному фактору корректировка равна 0.

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)}$$

где:

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

P – количество аналогов.

Проверка результатов расчета

В расчетах с выборками малого объема для проверки результатов применяются простые и более грубые критерии, так как такие выборки не могут предоставить достаточного количества информации для применения более точных критериев. Основаны такие критерии на использовании коэффициента вариации, среднего абсолютного отклонения и размаха варьирования. Более или менее уверенный вывод о подтверждении гипотезы нормальности на основе данных малой выборки можно сделать только при получении положительных результатах проверки несколькими критериями этой группы.

Таким образом, для подтверждения гипотезы нормальности необходимо выполнение не менее 2–х критериев, указанных ниже. При этом коэффициент вариации обязательно должен входить в критерии, прошедшие проверку.

Проверка по коэффициенту вариации производится по формуле:

$$V = \frac{S}{\bar{y}} \times 100\%,$$

где:

S – стандартное отклонение ошибки,

$\bar{y}$ – среднее значение стоимости объектов-аналогов, руб. в мес.

В статистике принято считать, что если коэффициент вариации менее 33%, то совокупность данных является однородной, если более 33%, то – неоднородной.

Коэффициент вариации после проведения корректировок составил 5,95%, что указывает на однородность выборки, а также позволяет использовать среднее значение по вышеприведенной выборке.

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода (административное здание)

Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже.

Табл. 10–6. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом (административное здание)

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		Источник информации		
		cian	cian	multilisting
Тип объекта недвижимости	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Период между датами сделок (предложений) и оценки	24 декабря 2019 г.	18 ноября 2019 г.	11 декабря 2019 г.	26 октября 2019 г.
Вид сделки		предложение	предложение	предложение
Цена предложения объекта недвижимости, руб.		25 000 000	80 000 000	25 000 000
Цена предложения объекта недвижимости, руб./кв. м		69 444	77 444	89 286
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Наро-Фоминская ул., 2А	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, ул. Богданова, 56А	г Москва, ш Боровское, 14
Район(округ)	Солнцево (ЗАО)	Солнцево (ЗАО)	Солнцево (ЗАО)	Солнцево (ЗАО)
Общая площадь, кв. м	6 198,60	360,0	1 033,0	280,0
Удаленность от метро	г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, Наро-Фоминская ул., 2А	Москва, ЗАО, р-н Солнцево, ул. Богданова, 5 А	г Москва, ш. Боровское, 14
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка		Свободный рынок	Свободный рынок	Свободный рынок
Этаж расположения	здание	здание	здание	здание
Санузел	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Линия домов	2 линия	2 линия	2 линия	2 линия
Наличие (отсутствие) парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Состояние/уровень отделки	Хорошее	Требует косметического ремонта	Хорошее	Хорошее
Экономические характеристики				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	не рассматривается	не рассматривается	не рассматривается	не рассматривается
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	не установлено	не установлено	не установлено	не установлено
Расчет цен предложений				
Цена предложения, руб./кв. м	Рассчитывается	69 444	77 444	89 286
Расчет скорректированных цен аналогов				
Корректировка на торг(%)		0,897	0,897	0,897
Скорректированная стоимость, руб/кв. м		62 292	69 468	80 089
Тип объекта недвижимости (%)	ОСЗ	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв. м		62 292	69 468	80 089
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки(%)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв. м		62 292	69 468	80 089
Предложение/ Сделка(%)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв. м		62 292	69 468	80 089
Корректировка на местоположение объекта недвижимости(%)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв. м		62 292	69 468	80 089

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на общую площадь(%)		0,82	0,92	0,82
Скорректированная стоимость, руб/кв. м		51 079	63 910	65 673
Корректировка на удаленность от метро (пешая доступность)(%)		0,95	0,85	0,95
Скорректированная стоимость, руб/кв. м		48 525	54 324	62 390
Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости(%)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв. м		48 525	54 324	62 390
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки(%)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв. м		48 525	54 324	62 390
Корректировка на условия продажи (предложения) (%)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв. м		48 525	54 324	62 390
Корректировка на этаж (%)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв. м		48 525	54 324	62 390
Корректировка на класс здания(%)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв. м		48 525	54 324	62 390
Корректировка на наличие санузла(%)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв. м		48 525	54 324	62 390
Корректировка на линию домов(%)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв. м		48 525	54 324	62 390
Корректировка на наличие (отсутствие) парковки(%)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв. м		48 525	54 324	62 390

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на транспортную доступность(%)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв. м		48 525	54 324	62 390
Корректировка на инфраструктуру(%)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв. м		48 525	54 324	62 390
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций(%)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв. м		48 525	54 324	62 390
Корректировка на состояние/уровень отделки (ремонт), руб.		1,16	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв. м		56 289	54 324	62 390
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (%, руб.)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв. м		56 289	54 324	62 390
Количество корректировок		4	3	3
Коэффициент обратно пропорциональный количеству корректировок		0,25	0,33	0,33
Вес аналога		27%	36%	36%
Средняя величина рыночной стоимости объекта недвижимости, руб./кв. м		**57 793**		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках сравнительного подхода округленно, руб.		**358 234 000**		

** Поэтажные планы в объявлениях не были предоставлены.*

Источник: расчеты Исполнителя

Определение рыночной стоимости складского здания в рамках сравнительного подхода

Для расчета рыночной стоимости складского здания были проанализированы предложения о продаже высококачественных складских комплексов классов «А» и «В» на западе Москвы на небольшом отдалении от МКАД.

Для расчета стоимости данных объектов в рамках настоящего Отчета Оценщики использовали метод сравнения продаж, поскольку на рынке имеется достаточная информация о предложениях к продаже объектов, сходных с оцениваемым.

В качестве единицы сравнения для оцениваемого здания склада на основании сложившейся на рынке деловой практики выбирается стоимость квадратного метра в рублях.

В связи с отсутствием достоверной информации о сделках купли/продажи соответствующих объектов, в качестве аналогов рассматривались предложения о продаже аналогичных объектов на рынке по состоянию на дату оценки.

Краткая характеристика объектов аналогов складских зданий представлена в таблице ниже.

Табл. 10–7. Объекты–аналоги для оценки складского здания в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		Источник информации		
		Cian	Cian	Cian
Тип объекта недвижимости	Склад класса «В2	Склад класса «В»	Склад класса «А»	Склад класса «А»
Дата предложения	24 декабря 2019 г.	16 декабря 2019 г.	15 декабря 2019 г.	16 декабря 2019 г.
Вид сделки		предложение	предложение	предложение
Цена предложения объекта недвижимости, руб.		994 999 999	216 905 000	819 918 000
Цена предложения объекта недвижимости, руб. кв. м		59 940	65 000	66 000
Площадь объекта, кв. м	7 260,0	16 600,0	3 337,0	12 423,0
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А	Москва, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 5	Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, ул. Адмирала Корнилова, вл. 62	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, д. Шарапово, д. 5

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Район (округ)	Солнцево (ЗАО)	Саларьево (ЗАО)	Мосрентген (ЗАО)	Марушкино (ЗАО)
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наличие отопления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Вид использования	Склад класса "В"	Склад класса "В"	Склад класса "А"	Склад класса "А"
Внутреннее состояние помещения	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Источник информации		www.cian.ru/sale/commercial/209229348	www.cian.ru/sale/commercial/222932333	www.cian.ru/sale/commercial/223015364

Источник: анализ Исполнителя

Обоснование произведенных корректировок

Скидки к ценам предложений

Для объектов-аналогов величины скидок к ценам предложений были определены на основании анализа рынка складской недвижимости Московского региона.

В ходе телефонных переговоров с представителями собственников объектов-аналогов было выявлено, что на дату оценки они имеют средний срок экспозиции (от 1 до 4 месяцев). Уровень возможного дисконта составил от 8 до 13%.

В «Справочнике оценщика недвижимости: «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2018 г. (Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 271), по данным которого размер скидок к ценам высококлассной складских объектов класса «В» г. Москвы находится в диапазоне от 10,1 до 11,5% (среднее 10,8%).

Размер скидки принят на среднем уровне вышеуказанного диапазона и составляет (–10,8%) для всех объектов-аналогов.

Корректировка на класс складского объекта

Высококлассные склады классифицируются согласно методике указанной в разделе 7.2 «Обзор рынка» отчета. Складские комплексы класса «А» имеют более высокую удельную

стоимость. Так как объект оценки относится к классу «В», то для приведения цены аналогов класса «А» необходимо внести корректировку.

Корректировка на класс комплекса была определена Исполнителем на основании Справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2018 г. под редакцией Л.А. Лейфера (стр. 225). Ниже представлена следующая таблица, позволяющая установить дисконт в зависимости от размера объекта оценки и аналогов.

Табл. 10–8. Корректирующие коэффициенты на класс качества для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения (усредненные данные по городам России)

Цены / арендные ставки		Аналог		
		«А», «А+»	«В», «В+»	«С» и ниже
Объект оценки	«А», «А+»	1,00	1,17	1,27
	«В», «В+»	0,85	1,00	1,09
	«С» и ниже	0,79	0,92	1,00

Источник: Справочник под редакцией Л.А. Лейфера, 2018 г., Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода (стр. 175)

Корректировка на общую площадь объекта (фактор масштаба)

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 объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Величина данной корректировки для объектов была определена Исполнителем на основании Справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2018 г. под редакцией Л.А. Лейфера (стр. 175). Ниже представлена следующая таблица, позволяющая установить дисконт в зависимости от размера объекта оценки и аналогов.

Табл. 10–9. Общая площадь (фактор масштаба) – продажа / аренда (г. Москва)

Площадь, кв. м	0–300	300–500	500–1’000	1’000–5’000	5’000–10’000	>10’000
0–300	1,00	1,09	1,15	1,30	1,41	1,45
300–500	0,92	1,00	1,06	1,19	1,29	1,33
500–1’000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,22	1,26
1’000–5’000	0,77	0,84	0,89	1,00	1,08	1,11
5’000–10’000	0,71	0,77	0,82	0,92	1,00	1,03
>10000	0,69	0,75	0,80	0,90	0,98	1,00

Источник: Справочник под редакцией Л.А. Лейфера, 2018 г., Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода (стр. 175)

Корректировка на условия продажи (предложения)

Объект оценки и объекты–аналоги характеризуются одинаковыми рыночными условиями предложения, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

Корректировка на условия заключения сделки

Условия заключения сделки для оцениваемого объекта и объектов–аналогов типичные для рынка коммерческой недвижимости. Корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

Корректировка на период предложения

Периоды предложения Объекта оценки и объектов–аналогов совпадают, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

Корректировка на местоположение

Объекты аналоги подобраны в той же локации, что и объект оценки. Корректировка не вносилась.

Корректировка на инфраструктуру

Присутствие вблизи объекта недвижимости социальных систем, направленных на удовлетворение всевозможных потребностей, экологическая ситуация, а также благоустроенность, в определенной степени так же влияют на стоимость недвижимости. Сравниваются экономические, природные и социальные условия, в которых находятся объекты. Объект оценки так же, как и объекты-аналоги, характеризуется развитой инфраструктурой, поэтому корректировка на инфраструктуру Исполнителем не вносится.

Корректировка на техническое и инженерное оснащение

Отсутствие хотя бы одного компонента необходимых коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция) существенно снижает уровень комфорта зданий. Как следствие, отсутствие, либо наличие удобств, находит отражение в цене на рынке недвижимости. У оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов присутствуют все стандартные коммуникации, поэтому корректировка не применяется.

Корректировка на состояние/уровень отделки объектов

Внесение корректировки на состояние Объекта оценки обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым единым объектом недвижимости.

Корректировка на уровень отделки в рамках настоящего отчета не производится, так как Объект оценки, как и объекты–аналоги предлагаются с отделкой одинакового качества.

Корректировка на наличие железнодорожной ветки

Объект оценки не обладает железнодорожной веткой, как и все аналоги. Данный показатель влияет на стоимость и арендную ставку. Корректировка была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера (2018 г.), Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 160 (см. фотокопию страницы Справочника в Приложении к отчету).

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)}$$

где:

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

P – количество аналогов.

Проверка результатов расчета

В расчетах с выборками малого объема для проверки результатов применяются простые и более грубые критерии, так как такие выборки не могут предоставить достаточного количества информации для применения более точных критериев. Основаны такие критерии на использовании коэффициента вариации, среднего абсолютного отклонения и размаха варьирования. Более или менее уверенный вывод о подтверждении гипотезы нормальности на основе данных малой выборки можно сделать только при получении положительных результатах проверки несколькими критериями этой группы.

Таким образом, для подтверждения гипотезы нормальности необходимо выполнение не менее 2–х критериев, указанных ниже. При этом коэффициент вариации обязательно должен входить в критерии, прошедшие проверку.

Проверка по коэффициенту вариации производится по формуле:

$$V = \frac{S}{\bar{y}} \times 100\%,$$

где:

S – стандартное отклонение ошибки,

$\bar{y}$ – среднее значение стоимости объектов-аналогов, руб. в мес.

В статистике принято считать, что если коэффициент вариации менее 33%, то совокупность данных является однородной, если более 33%, то – неоднородной.

Коэффициент вариации после проведения корректировок составил 7,94%, что указывает на однородность выборки, а также позволяет использовать среднее значение по вышеприведенной выборке.

Информация по объектам-аналогам и расчет среднерыночной стоимости представлен в таблице ниже.

Табл. 10–10. Расчет рыночной стоимости складского здания в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		Источник информации		
		Cian	Cian	Cian
Тип объекта недвижимости	Склад класса 2В»	Склад класса «В»	Склад класса «А»	Склад класса «А»
Период между датами сделок (предложений) и оценки	24 декабря 2019 г.	16 декабря 2019 г.	15 декабря 2019 г.	16 декабря 2019 г.
Вид сделки		предложение	предложение	предложение
Цена предложения объекта недвижимости, руб.		994 999 999	216 905 000	819 918 000
Цена предложения объекта недвижимости, руб. кв. м		59 940	65 000	66 000
Местоположение объекта недвижимости	7 260,0	16 600,0	3 337,0	12 423,0
Район(округ)	г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А	Москва, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 5	Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, ул. Адмирала Корнилова, вл. 62	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, д. Шарапово, д. 5
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка		Свободный рынок	Свободный рынок	Свободный рынок
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
Наличие (отсутствие) коммуникаций - отопления	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Состояние/уровень отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Экономические характеристики				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	не рассматривается	не рассматривается	не рассматривается	не рассматривается
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	не установлено	не установлено	не установлено	не установлено
Расчет цен предложений				
Цена предложения, руб. кв. м	Рассчитывается	59 940	65 000	66 000
Расчет скорректированных цен аналогов				
Корректировка на торг(%)		0,892	0,892	0,892
Скорректированная стоимость, руб. кв. м		53 466	57 980	58 872
Тип объекта недвижимости (класс склада) (%)		1,00	0,85	0,85
Скорректированная стоимость, руб. кв. м		53 466	49 283	50 041
Корректировка на площадь (%)		1,03	0,92	1,03
Скорректированная стоимость, руб. кв. м		55 070	45 340	51 542
Корректировка на местоположение объекта недвижимости(%)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб. кв. м		55 070	45 340	51 542
Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости(%)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб. кв. м		55 070	45 340	51 542
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки(%)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб. кв. м		55 070	45 340	51 542
Корректировка на транспортную доступность(%)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб. кв. м		55 070	45 340	51 542

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на инфраструктуру(%)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб. кв. м		55 070	45 340	51 542
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций - отопление(%)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб. кв. м		55 070	45 340	51 542
Корректировка на состояние/уровень отделки (ремонт), руб.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб. кв. м		55 070	45 340	51 542
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (%, руб.)		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб. кв. м		55 070	45 340	51 542
Количество корректировок		2	3	3
Коэффициент обратно пропорциональный количеству корректировок		0,50	0,33	0,33
Вес аналога		43%	29%	29%
Средняя величина рыночной стоимости объекта недвижимости, руб. кв. м		**51 282**		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках сравнительного подхода, руб.		**372 310 000**		

** Поэтажные планы в объявлениях не были предоставлены.*

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки (офисное здание + складское здание) в рамках сравнительного подхода составляет на дату оценки с учетом принятых допущений и ограничений, а также с учетом округления:

730’544’000

(семьсот тридцать миллионов пятьсот сорок четыре тысячи) рублей 00 копеек.

10.3 Определение рыночной стоимости права собственности на оцениваемые здания в рамках доходного подхода

Общие положения

Согласно ФСО № 7 п. 23 «а» доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

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

Основные методы, используемые в рамках подхода:

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

Метод дисконтированных денежных потоков

Данный метод используется для оценки доходной недвижимости в тех случаях, когда требуются первоначальные инвестиции, и будущий денежный поток характеризуется переменным характером в течение определенного времени, а также при условии, что объектом оценки является объект, который находится на стадии незавершенного строительства или реконструкции.

Метод дисконтирования денежных потоков учитывает периодический доход от недвижимости, и расходы, связанные с владением и эксплуатацией, а также гипотетическую продажу объекта недвижимости в конце расчетного периода.

Поток денежных средств, который подлежит дисконтированию, можно в данном случае разбить на две составляющие:

- первоначальные затраты;

- периодический доход.

Рыночная стоимость прав собственности будет равна текущей стоимости данного денежного потока, то есть все будущие доходы с помощью ставки дисконта переводятся к текущей стоимости (стоимости на дату оценки) и суммируются.

Основная формула метода дисконтирования потока денежных средств выглядит следующим образом:

$$V = \sum_{k=1}^{n} PV_k = \sum \frac{CF_k}{(1+Y)^k} = CF_0 + \frac{CF_1}{1+Y} + \frac{CF_2}{(1+Y)^2} + \ldots + \frac{CF_n}{(1+Y)^n},$$ где:

- V – стоимость объекта;
- PV_k – текущая стоимость k–го денежного потока;
- CF_k – денежный поток, получаемый владельцем в k–м периоде;
- Y – ставка дисконтирования (годовая);
- n – количество лет.

Метод прямой капитализации

Данный метод используется в тех случаях, когда наиболее вероятным представляется заключение договоров аренды на срок до года с фиксированной арендной платой или у оценщика есть основания предполагать, что доход, приносимый объектом, будет относительно постоянным.

Этапы оценки данным методом:

- Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.
- Определение действительного валового дохода путем вычитания оценочных потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических на данном рынке. В статьи издержек не включаются

ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода.

- Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

- Рыночная стоимость оцениваемого объекта будет равна текущему чистому доходу, деленному на коэффициент капитализации, то есть основная формула метода прямой капитализации выглядит следующим образом:

$$V = ЧОД/R, \text{ где:}$$

- V – стоимость;
- ЧОД – чистый доход (потенциальный валовый доход, уменьшенный на величину недозагрузки объекта, недосбора платежей и операционных расходов);
- R – Коэффициент капитализации.

Потенциальный валовой доход

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S \times Ca, \text{ где:}$$

- S – площадь зданий, предназначенных для сдачи в аренду;
- Ca – ставка арендной платы за объект оценки.

Для определения потенциального валового дохода необходимо установить рыночную арендную ставку на аналогичные объекты.

Действительный валовой доход

Для определения действительного валового дохода необходимо из потенциального дохода извлечь потери, связанные с неполной загрузкой объекта оценки и потерей от

возможных неплатежей и добавить прочие доходы, которые способен приносить объект оценки.

Анализ уровня операционных расходов

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

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

К ним относятся:

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

В теории оценки операционные расходы группируются в два блока: постоянные расходы; переменные расходы.

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

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

$$ОР = Упос. + Упер. + Рзам.,$$ где:

- Упос. – условно-постоянные операционные расходы;
- Упер. – условно-переменные операционные расходы;
- Рзам. – резерв на замещение.

Резерв на замещение – ресурс на отложенный ремонт.

Ставка капитализации

Величина ставки капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного здания, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала. Расчет ставки капитализации проводят, как правило, методом кумулятивного построения и/или методом рыночной экстракции.

Определение рыночной стоимости Доходным подходом

Потенциальный валовой доход

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ом использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S \times Ca,$$

где:

- S – площадь зданий, предназначенных для сдачи в аренду;
- Ca – ставка арендной платы за объект оценки.

Потенциальный валовой доход для оцениваемых объектов складывается из предоставления арендопригодных площадей в аренду.

Административное здание общей площадью 6’198,6 кв. м состоит из 5 наземных этажей и одного подземного этажа. Оценщик допускает сдачу в аренду целыми этажами (кроме лестниц) для минимизации выпадающих площадей общего пользования (коридоры, туалеты) при кабинетной сдаче в аренду. Арендопригодная площадь административного здания составляет 5’646,60 кв. м (согласно экспликации к поэтажным планам).

Складское здание общей площадью 7’260 кв. м состоит из складской части 5’209 кв. м (включающую минимально необходимые административные помещения для арендаторов склада) и административной части на антресолях здания площадью 1’944,50 кв. м. Оценщик допускает возможность сдачи в аренду складских помещений небольшими лотами: от 868 кв. м (арендопригодная складская площадь здания разделенная на количество ворот для разгрузки-выгрузки транспорта: 5’209 / 6 = 868). Общая площадь складской части здания согласно экспликации к поэтажным планам составляет 5’315,50 кв. м.

Арендопригодная площадь административных помещений складского здания при сдаче в аренду мелкими лотами от 50 до 75 кв. м составляет 1’282,50 кв. м (административная часть на антресолях здания площадью 1’944,50 кв. м за вычетом мест общего пользования: коридоры, лестницы, туалеты).

Соответственно складское здание предполагает получение дохода из следующих составляющих:

- предоставление арендопригодных площадей складской части здания в аренду;
- предоставление арендопригодных площадей административной части здания в аренду небольшими лотами.

Размер доходоприносящих площадей, используемых в расчетах, был предоставлен Заказчиком.

Табл. 10–11. Основные ТЭПы объекта

Характеристика	Размерность	Значение
Площадь земельного участка	кв. м	10’000
Общая площадь административного здания	кв. м	6 198,60
Доходоприносящая площадь административного здания (GLA)	кв. м	5 646,60*

Характеристика	Размерность	Значение
Этажность		1-5 этаж + подвал
Общая площадь складского здания	кв. м	7’260
Доходоприносящая площадь склада складского здания (GLA)	кв. м	5’209
Доходоприносящая площадь административных помещений складского здания (GLA)	кв. м	1’282,50
Срок договора		от 2 мес.
Условия аренды административных помещений		Арендная ставка не включает коммунальные платежи, оплачиваются по фактическим данным
Условия аренды складских помещений		Арендная ставка включает коммунальные платежи

** данные экспликации поэтажных планов – лестничные площади этажей*

Источник: данные Заказчика

Для определения потенциального валового дохода необходимо установить рыночную арендную ставку для разных типов объектов недвижимости (административная и складская). Расчет величины арендной ставки административных помещений для оцениваемого объекта представлен ниже.

Табл. 10–12. Расчет ставки аренды помещений административного здания (для помещений с 2–го по 5–ый этажи)

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Класс объекта недвижимости	Свободное/класса «С»	Свободное/класса «С»	Свободное/класса «С»	Свободное/класса «С»
Назначение	Свободное/административное	Свободное/административное	Свободное/административное	Свободное/административное
Источник информации		www.cian.ru/rent/commercial/215814250	www.cian.ru/rent/commercial/223039898	www.cian.ru/rent/commercial/223027048
Период между датами сделок (предложений) и оценки	24 декабря 2019	10 декабря 2019	16 декабря 2019	10 декабря 2019
Вид сделки		предложение	предложение	предложение
Ставка аренды объекта недвижимости, руб./кв. м/год		13 000,0	12 000,0	15 840,0
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А	Москва, Боровское ш., д. 43	Москва, Боровское ш., д. 13	Москва, ул. Производственная, д. 11с8

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Район (округ)	–	–	–	
Общая площадь, кв. м	от 890 до 968	369,6	50,0	93,2
Удаленность от метро	м. Боровское ш. – 16 мин. пешком (1,3 км)	м. Новопеределкино – 1 мин. пешком (100 м)	м. Боровское ш. – 8 мин. пешком (0,7 км)	м. Боровское ш. – 11 мин. пешком (1 км)
Состав передаваемых прав на объект недвижимости		Аренда офиса / ПСН	Аренда офиса / ПСН	Аренда офиса / ПСН
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка		Свободный рынок	Свободный рынок	Свободный рынок
Этаж расположения	с 2 по 5	2	2	3
Санузел	есть	есть	есть	есть
Линия домов	Вторая	Первая	Вторая	Вторая
Наличие (отсутствие) парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Наличие (отсутствие) отдельного входа	Кабинетная планировка	Кабинетная планировка	Кабинетная планировка	Кабинетная планировка
Включение в арендную ставку коммунальных услуг	Не включены	Не включены	Не включены	Включены
Состояние/уровень отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Экономические характеристики				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	не рассматривается	не рассматривается	не рассматривается	не рассматривается
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	не установлено	не установлено	не установлено	не установлено
Расчет цен предложений				
Ставка аренды объекта недвижимости, руб./кв. м/год	Определяется	13 000,0	12 000,0	15 840,0
Расчет скорректированных цен аналогов				
Корректировка на торг (%)		-9,2%	-9,2%	-9,2%

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта недвижимости/Класс объекта (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Предложение/ Сделка (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на местоположение объекта недвижимости (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на общую площадь (%)		-7,0%	-22,0%	-22,0%
Корректировка на удаленность от метро (пешая доступность) (%)		-15,0%	-10,0%	-5,0%
Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на этаж расположения(%)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на наличие отдельного входа (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на линию домов (%)		-20,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на транспортную доступность (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на инфраструктуру (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на состояние/уровень отделки (ремонт) (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (%, руб.)		0,0%	0,0%	0,0%
Совокупная корректировка		-51,2%	-41,2%	-36,2%
Скорректированная стоимость, руб/кв. м		6 344,0	7 056,0	10 105,9

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на включение комм. платежей в ставку аренды (%)		0,0%	0,0%	-28,0%
Совокупная общая корректировка		-51,2%	-41,2%	-64,2%
Скорректированная стоимость, руб/кв. м		6 344,0	7 056,0	5 670,2
Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине		51,2%	41,2%	64,2%
Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине		2,0	2,4	1,6
Вес аналога		32,9%	40,9%	26,2%
Рыночная стоимость аренды объекта оценки округленно, руб./кв. м/год			**6 458**	

** корректировка на удаленность от метро аналогично сравнительному подходу*

*** корректировка на площадь согласно Справочнику под редакцией Л.А. Лейфера, 2018 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода (стр. 185)*

**** корректировка на торг согласно Справочник под редакцией Л.А. Лейфера, 2017 г., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода (стр. 287)*

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Внесение корректировок

Корректировка на состав передаваемых прав

Оформленные имущественные права на Объект оценки, также как и на объекты–аналоги – право аренды, поэтому, корректировка по данному элементу сравнения не вводится.

Корректировка на разницу между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 0% до 10%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект. Однако в отличие от сделок купли–продажи, ставки по аренде помещений, как правило, подвержены

меньшему уторговыванию в сложившейся ситуации на рынке коммерческой недвижимости.

В связи с этим в стоимости всех объектов–аналогов оценщиком было принято решение внести корректировки по данному элементу сравнения. Ввиду того, что Объект оценки находится в здании из сэндвич панелей и представляет собой административные офисно-торговые помещения класса «С» корректировка на торг при заключении договоров аренды составляет 9,2% (Справочник оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера (2018 г.), офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 279) (см. раздел анализ рынка настоящего отчета).

Таким образом, Исполнитель применил величину данной корректировки для всех объектов–аналогов.

Корректировка на тип объекта недвижимости (класс объекта недвижимости)

Величина данной корректировки для объектов недвижимости была определена исполнителем на основании Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера (2018 г.), Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода), стр. 231.

Для аналога класса «А» корректировка составила – 24%. Для аналогов класса «В» корректировка составила – 12%.

Корректировка на условия продажи (предложения)

Объект оценки и объекты–аналоги характеризуются одинаковыми рыночными условиями предложения, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

Корректировка на условия заключения сделки

Условия заключения сделки для оцениваемого объекта и объектов–аналогов типичные для рынка коммерческой недвижимости. Корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

Корректировка на период предложения

Периоды предложения Объекта оценки и объектов–аналогов совпадают, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

Корректировка на местоположение и удаленность от станции метро (корректировка на местоположение)

Согласно проведенному анализу рынка коммерческой недвижимости, стоимость помещений (зданий) и ставок аренды для помещений зависит от удаленности от метро. Корректировка на удаленность от станции метро вносится, если удаленность оцениваемого объекта отличается от удаленности от станции метро объекта–аналога.

Данная корректировка делается оценщиком на основании исследования корректировки на удаленность от метро (https://clck.ru/FQ6Qg; Atlant App.).

Табл. 10–13. Корректировка на удаленность от станции метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0, 95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0, 90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Источник: Atlant App.; https://clck.ru/FQ6Qg

Корректировка на инфраструктуру

Присутствие вблизи объекта недвижимости социальных систем, направленных на удовлетворение всевозможных потребностей, экологическая ситуация, а также благоустроенность, в определенной степени так же влияют на стоимость недвижимости. Сравниваются экономические, природные и социальные условия, в которых находятся объекты. Объект оценки так же, как и объекты-аналоги, характеризуется развитой инфраструктурой, поэтому корректировка на инфраструктуру Исполнителем не вносится.

Корректировка на общую площадь

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.

Величина данной корректировки для объектов была определена Исполнителем на основании Справочник оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера (2018 г.), Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода), стр. 185.

Табл. 10–14. Общая площадь (фактор масштаба)

Площадь, кв. м	<50	50–100	100–250	250–500	500–1’000	1’000–1’500	1’500–3’000	>3’000
<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
50–100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
100–250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
250–500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
500–1’000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
1’000–1’500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
1’500–3’000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
>3’000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

Источник: Справочник под редакцией Л.А. Лейфера (2018 г.). Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода), стр. 185

Корректировка на расположение относительно улицы (линию).

Размер корректировки определялся на основании Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера (2018 г.), Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода), стр. 148 (отношение ставки аренды для помещения, расположенного внутри квартала, к ставке аренды помещения, расположенного на красной линии, составляет 0,80).

Корректировка на наличие/отсутствие парковки

В стесненных условиях города Москвы, с все возрастающим автопарком, наличие парковки приобретает немаловажное значение. Присутствие выделенного организованного места для стоянки автотранспортных средств повышает привлекательность объектов недвижимости в черте города и увеличивает цену объектов.

Корректировка вводится на основании Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера (2018 г.), Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода), стр.

173 (отношение ставки аренды для помещения со стихийной парковкой, к ставке аренды помещения с организованной парковкой, составляет 0,90).

Корректировка на техническое и инженерное оснащение

Отсутствие хотя бы одного компонента необходимых коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция) существенно снижает уровень комфорта зданий. Как следствие, отсутствие, либо наличие удобств, находит отражение в цене на рынке недвижимости. У оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов присутствуют все стандартные коммуникации, поэтому корректировка не применяется.

Корректировка на состояние/уровень отделки помещений

Внесение корректировки на состояние Объекта оценки обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым единым объектом недвижимости.

Величина данной корректировки для объектов была определена Исполнителем на основании Справочник оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера (2018 г.), Офисно–торговая недвижимость и сходные типы объектов (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода), стр. 244.

Табл. 10–15. Корректировка на состояние/уровень отделки помещений

Арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
Объект оценки	без отделки	1,00	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1,00	0,82
	отделка «люкс»	1,56	1,43	1,22	1,00

Источник: Справочник под редакцией Л.А. Лейфера (2018 г.). Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода), стр. 244

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка рассчитана на основании Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера (2018 г.), Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода), стр. 221 (отношение ставки аренды для помещения без отдельного входа, к ставке аренды помещения с отдельным входом, составляет 0,85).

Веса аналогов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$К = \frac{(|S_A|+1)/(|S_{1\ldots n}|+1)}{(|S_A|+1)/(|S_1|+1)+(|S_A|+1)/(|S_2|+1)+\cdots+(|S_A|+1)/(|S_n|+1)},$$

где,

$К$ – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1\ldots n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на:

$$\frac{1}{(|S_A|+1)},$$

в результате полечивается:

$$\frac{1/(|S_{1\ldots n}|+1)}{1/(|S_1|+1)+1/(|S_2|+1)+\cdots+1/(|S_n|+1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю приведенную формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости.

Проверка результатов расчета

В расчетах с выборками малого объема для проверки результатов применяются простые и более грубые критерии, так как такие выборки не могут предоставить достаточного количества информации для применения более точных критериев. Основаны такие критерии на использовании коэффициента вариации, среднего абсолютного отклонения и размаха варьирования. Более или менее уверенный вывод о подтверждении гипотезы нормальности на основе данных малой выборки можно сделать только при получении положительных результатах проверки несколькими критериями этой группы.

Таким образом, для подтверждения гипотезы нормальности необходимо выполнение не менее 2–х критериев, указанных ниже. При этом коэффициент вариации обязательно должен входить в критерии, прошедшие проверку.

Проверка по коэффициенту вариации производится по формуле:

$$V = \frac{S}{\bar{y}} \times 100\%,$$

где:

S – стандартное отклонение ошибки,

$\bar{y}$ – среднее значение стоимости объектов-аналогов, руб. в мес.

В статистике принято считать, что если коэффициент вариации менее 33%, то совокупность данных является однородной, если более 33%, то – неоднородной.

Коэффициент вариации после проведения корректировок составил 8,90%, что указывает на однородность выборки, а также позволяет использовать среднее значение по вышеприведенной выборке.

По такой же методике оценщик рассчитал размер арендной ставки для административной части складского здания. В таблице ниже представлен расчет.

Табл. 10–16. Расчет ставки аренды административных помещений складского здания (для помещений с 2–го по 3–ий этажи)

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Класс объекта недвижимости	Свободное/класса «С»	Свободное/класса «С»	Свободное/класса «С»	Свободное/класса «С»
Назначение	Свободное/административное	Свободное/административное	Свободное/административное	Свободное/административное
Источник информации		www.cian.ru/rent/commercial/215814250/	www.cian.ru/rent/commercial/223039898/	www.cian.ru/rent/commercial/223027048/
Период между датами сделок (предложений) и оценки	24 декабря 2019	10 декабря 2019	16 декабря 2019	10 декабря 2019
Вид сделки		предложение	предложение	предложение
Ставка аренды объекта недвижимости, руб./кв. м/год		13 000,0	12 000,0	15 840,0
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А	Москва, Боровское ш., 43	Москва, Боровское ш., 13	Москва, ул. Производственная, 11с8
Район(округ)	Солнцево	Схожее	Схожее	Схожее
Общая площадь, кв. м	от 50 до 75	369,6	50,0	93,2
Удаленность от метро	м. Боровское ш. – 16 мин. пешком (1,3 км)	м. Новопеределкино – 1 мин. пешком (100 м)	м. Боровское ш. – 8 мин. пешком (0,7 км)	м. Боровское ш. – 11 мин. пешком (1 км)
Состав передаваемых прав на объект недвижимости		Аренда офиса / ПСН	Аренда офиса / ПСН	Аренда офиса / ПСН
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка		Свободный рынок	Свободный рынок	Свободный рынок
Этаж расположения	с 2-5	2	2	3
Санузел	есть	есть	есть	есть
Линия домов	Вторая	Первая	Вторая	Вторая
Наличие (отсутствие) парковки	Организованная	Организованная	Организованная	Организованная
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Наличие (отсутствие)	Кабинетная	Кабинетная	Кабинетная	Кабинетная

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
отдельного входа	планировка	планировка	планировка	планировка
Включение в арендную ставку коммунальных услуг	Не включены	Не включены	Не включены	Включены
Состояние/уровень отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Экономические характеристики				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	не рассматривается	не рассматривается	не рассматривается	не рассматривается
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	не установлено	не установлено	не установлено	не установлено
Расчет цен предложений				
Ставка аренды объекта недвижимости, руб./кв. м/год	Определяется	13 000,0	12 000,0	15 840,0
Расчет скорректированных цен аналогов				
Корректировка на торг (%)		-9,2%	-9,2%	-9,2%
Тип объекта недвижимости/Класс объекта (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Предложение/ Сделка (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на местоположение объекта недвижимости (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на общую площадь (%)		19,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на удаленность от метро (пешая доступность) (%)		-15,0%	-10,0%	-5,0%
Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на этаж расположения(%)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на наличие отдельного входа (%)		0,0%	0,0%	0,0%

Ценообразующий фактор	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на линию домов (%)		-20,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на транспортную доступность (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на инфраструктуру (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на состояние/уровень отделки (ремонт) (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (%, руб.)		0,0%	0,0%	0,0%
Совокупная корректировка		-25,2%	-19,2%	-14,2%
Скорректированная стоимость, руб/кв. м		9 724,0	9 696,0	13 590,7
Корректировка на включение комм. платежей в ставку аренды (%)		0,0%	0,0%	-20,8%
Совокупная общая корректировка		-25,2%	-19,2%	-35,0%
Скорректированная стоимость, руб/кв. м		9 724,0	9 696,0	10 292,4
Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине		63,2%	19,2%	35,0%
Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине		1,6	5,2	2,9
Вес аналога		16,4%	54,0%	29,6%
Рыночная стоимость аренды объекта оценки округленно, руб./кв. м/год			**9 877**	

** корректировка на торг согласно Справочник под редакцией Л.А. Лейфера, 2018 г., Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода (стр. 185).*

*** корректировка на удаленность от метро выполнена аналогично сравнительному подходу и аналогично расчету ставки аренды для офисных помещений в предыдущей таблице*

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Проверка результатов расчета

В расчетах с выборками малого объема для проверки результатов применяются простые и более грубые критерии, так как такие выборки не могут предоставить достаточного количества информации для применения более точных критериев. Основаны такие критерии на использовании коэффициента вариации, среднего абсолютного отклонения и размаха варьирования. Более или менее уверенный вывод о подтверждении гипотезы нормальности на основе данных малой выборки можно сделать только при получении положительных результатах проверки несколькими критериями этой группы.

Таким образом, для подтверждения гипотезы нормальности необходимо выполнение не менее 2–х критериев, указанных ниже. При этом коэффициент вариации обязательно должен входить в критерии, прошедшие проверку.

Проверка по коэффициенту вариации производится по формуле:

$$V = \frac{S}{\bar{y}} \times 100\%,$$

где:

S – стандартное отклонение ошибки,

$\bar{y}$ – среднее значение стоимости объектов-аналогов, руб. в мес.

В статистике принято считать, что если коэффициент вариации менее 33%, то совокупность данных является однородной, если более 33%, то – неоднородной.

Коэффициент вариации после проведения корректировок составил 2,77%, что указывает на однородность выборки, а также позволяет использовать среднее значение по вышеприведенной выборке.

Определение величины арендной ставки складских помещений

Внесение корректировок

Корректировка на состав передаваемых прав

Оформленные имущественные права на Объект оценки, также как и на объекты–аналоги – право аренды, поэтому, корректировка по данному элементу сравнения не вводится.

Корректировка на разницу между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют от 0% до 12%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект. Однако в отличие от сделок купли–продажи, ставки по аренде, как правило, подвержены меньшему уторговыванию в сложившейся ситуации на рынке коммерческой недвижимости.

В связи с этим в стоимости всех объектов–аналогов оценщиком было принято решение внести корректировки по данному элементу сравнения. Ввиду того, что Объект оценки представляет собой производственно-складское помещение корректировка на торг при заключении договоров аренды составляет 9,3% (Справочник оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера (2018 г.), Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 272 (см. фотокопию страницы Справочника в Приложении к отчету).

Таким образом, Исполнитель применил величину данной корректировки для всех объектов–аналогов.

Корректировка на класс объекта

Величина данной корректировки для объектов была определена Исполнителем на основании Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера (2018 г.), Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 225. (см. фотокопию страницы Справочника в Приложении к отчету).

Табл. 10–17. Корректирующие коэффициенты на класс качества для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения (усредненные данные по городам России)

Цены / арендные ставки		Аналог		
		«А», «А+»	«В», «В+»	«С» и ниже
Объект оценки	«А», «А+»	1,00	1,17	1,27
	«В», «В+»	0,85	1,00	1,09
	«С» и ниже	0,79	0,92	1,00

Источник: Справочник под редакцией Л.А. Лейфера, 2018 г., Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода (стр. 175)

Корректировка на общую площадь

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.

Величина данной корректировки для объектов была определена Исполнителем на основании Справочник оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера (2018 г.), Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 177.

Табл. 10–18. Общая площадь для объектов класса «В» (фактор масштаба)

Площадь, кв. м	0–300	300–500	500–1’000	1’000–5’000	5’000–10’000	>10’000
0–300	1,00	1,14	1,25	1,51	1,72	1,79
300–500	0,87	1,00	1,09	1,32	1,50	1,56
500–1’000	0,80	0,92	1,00	1,21	1,37	1,43
1’000-5’000	0,66	0,76	0,83	1,00	1,13	1,18
5’000–10’000	0,58	0,67	0,73	0,88	1,00	1,04
>10’000	0,56	0,64	0,70	0,85	0,96	1,00

Источник: Справочник под редакцией Л.А. Лейфера (2018 г.). Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 177

Оценщик сделал допущение о возможности раздела складских площадей на меньшие лоты размером от 868 кв. м, то корректировка не вводится к аналогам, так как объект оценки можно предоставить в аренду в диапазоне от 868 кв. м до 5’209 кв. м.

Корректировка на эксплуатационные расходы и коммунальные платежи

Объекты–аналоги №№ 1–4 предлагается в аренду с учетом коммунальных и операционных расходов, как и объект оценки. Корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

Корректировка на условия продажи (предложения)

Объект оценки и объекты–аналоги характеризуются одинаковыми рыночными условиями предложения, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

Корректировка на условия заключения сделки

Условия заключения сделки для оцениваемого объекта и объектов–аналогов типичные для рынка коммерческой недвижимости. Корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

Корректировка на период предложения

Периоды предложения Объекта оценки и объектов–аналогов совпадают, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не вносится.

Корректировка на местоположение

Объекты аналоги подобраны в той же локации, что и объект оценки. Корректировка не вносилась.

Корректировка на инфраструктуру

Присутствие вблизи объекта недвижимости социальных систем, направленных на удовлетворение всевозможных потребностей, экологическая ситуация, а также благоустроенность, в определенной степени так же влияют на стоимость недвижимости. Сравниваются экономические, природные и социальные условия, в которых находятся объекты. Объект оценки так же, как и объекты-аналоги, характеризуется развитой инфраструктурой, поэтому корректировка на инфраструктуру Исполнителем не вносится.

Корректировка на техническое и инженерное оснащение

Отсутствие хотя бы одного компонента необходимых коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция) существенно снижает уровень комфорта зданий. Как следствие, отсутствие, либо наличие удобств, находит отражение в цене на рынке недвижимости. У оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов присутствуют все стандартные коммуникации, поэтому корректировка не применяется.

Корректировка на состояние/уровень отделки объектов

Внесение корректировки на состояние Объекта оценки обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым единым объектом недвижимости.

Корректировка на уровень отделки в рамках настоящего отчета не производится, так как Объект оценки, как и объекты–аналоги предлагаются в аренду с отделкой одинакового качества.

Корректировка на наличие железнодорожной ветки

Объект оценки не обладает железнодорожной веткой, как и аналоги №№ 2, 3, 4. Объект аналог № 1 обладает железнодорожной веткой. Данный показатель влияет на стоимость арендной ставки, и оценщик счел необходимым внести корректировку. Понижающая корректировка составила 13% (Справочник оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера (2018 г.), Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 160 (см. фотокопию страницы Справочника в Приложении к отчету).

Веса аналогов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке. Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$К = \frac{(|S_A|+1)/(|S_{1\ldots n}|+1)}{(|S_A|+1)/(|S_1|+1)+(|S_A|+1)/(|S_2|+1)+\cdots+(|S_A|+1)/(|S_n|+1)},$$

где,

$К$ – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1\ldots n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на:

$$\frac{1}{(|S_A|+1)},$$

в результате получим:

$$\frac{1/(|S_{1\ldots n}|+1)}{1/(|S_1|+1)+1/(|S_2|+1)+\cdots+1/(|S_n|+1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю приведенную формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости.

Проверка результатов расчета

В расчетах с выборками малого объема для проверки результатов применяются простые и более грубые критерии, так как такие выборки не могут предоставить достаточного количества информации для применения более точных критериев. Основаны такие критерии на использовании коэффициента вариации, среднего абсолютного отклонения и размаха варьирования. Более или менее уверенный вывод о подтверждении гипотезы нормальности на основе данных малой выборки можно сделать только при получении положительных результатах проверки несколькими критериями этой группы.

Таким образом, для подтверждения гипотезы нормальности необходимо выполнение не менее 2–х критериев, указанных ниже. При этом коэффициент вариации обязательно должен входить в критерии, прошедшие проверку.

Проверка по коэффициенту вариации производится по формуле:

$$V = \frac{S}{\bar{y}} \times 100\%,$$

где:

S – стандартное отклонение ошибки,

$\bar{y}$ – среднее значение стоимости объектов-аналогов, руб. в мес.

В статистике принято считать, что если коэффициент вариации менее 33%, то совокупность данных является однородной, если более 33%, то – неоднородной.

Коэффициент вариации после проведения корректировок составил 15,92%, что указывает на однородность выборки, а также позволяет использовать среднее значение по вышеприведенной выборке.

В таблице ниже представлен расчет арендной ставки складских помещений.

Табл. 10–19. Расчет рыночной стоимости ставки аренды складских помещений

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Объект	Производственно-складские	Производственно-складские	Производственно-складские	Производственно-складские	Производственно-складские
Описание объекта	Производственно-складское помещение	Производственно-складские здания класса «А»	Производственно-складские здания класса «В»	Производственно-складские здания класса «С»	Производственно-складские здания класса 2В»
Источник информации	Данные заказчика, результаты осмотра объекта	Cian.ru	Cian.ru	Cian.ru	Cian.ru
Ссылка		www.cian.ru/rent/commercial/212044475	www.cian.ru/rent/commercial/220912819	www.cian.ru/rent/commercial/218774521	www.cian.ru/rent/commercial/219767401
Ставка аренды, руб./кв. м в год-		8 600	8 500	5 500	8 500
Состав передаваемых прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		8 600	8 500	5 500	8 500
Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Период предложения	24 декабря 2019 г.	ноябрь–декабрь 2019 г.	ноябрь–декабрь 2019 г.	ноябрь–декабрь 2019 г.	ноябрь–декабрь 2019 г.
Корректировка на торг		-9,3%	-9,3%	-9,3%	-9,3%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		7 800	7 710	4 989	7 710
Местоположение	г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А	Москва, Новомещерский проезд, 9с1	Москва, ул. 2-я Карпатская, 4	Москва, Боровское шоссе, вл2Ас1	Москва, район Солнцево, ул. 2-я Карпатская, 2
Местоположение в пределах города	Боровское шоссе	Боровское шоссе	Боровское шоссе	Боровское шоссе	Боровское шоссе
Корректировка на класс объекта		-15,0%	0,0%	9,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		6 630	7 710	5 437	7 710
Общая площадь (складской части к аренде), кв. м	от 868 до 5209	1 500,0	628,0	1 000,0	1 962,0
Корректировка на площадь		0%	0%	0%	0%

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м в год		6 630	7 710	5 437	7 710
Техническое и инженерное оснащение	Присутствуют все коммуникации	Присутствуют все коммуникации	Присутствуют все коммуникации	Присутствуют все коммуникации	Присутствуют все коммуникации
Состояние внутренней отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Наличие эксплуатационных (операционных) расходов	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Наличие коммунальных платежей	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Стоимость эксплуатационных (операционных) расходов		0%	0%	0%	0%
Корректировка на свободный доступ к объекту		0%	0%	0%	0%
Корректировка на отопление склада		0%	0%	0%	0%
Корректировка на наличие Ж/Д ветки		-13%	0%	0%	0%
Стоимость после введенных корректировок, руб./кв. м		5 768	7 710	5 437	7 710
Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине		37,3%	9,3%	18,3%	9,3%
Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине		2,68	10,75	5,46	10,75
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия		9,0%	36,3%	18,4%	36,3%
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м (с учетом округления)				**7'120**	

** Оценщик (Исполнитель) не является налоговым консультантом. В рамках настоящего Отчета анализировались объекты-аналоги сопоставимые по качественным характеристикам (местоположение, площадь, качество отделки и т.д.) Некоторые объекты предлагаются для сдачи в аренду с НДС, некоторые собственники предлагают объекты в аренду без НДС (УСН, патент).*

Арендатор при выборе помещения сопоставляет конечные ставки, включающие все налоги.

В рамках настоящего отчета использовалась конечная ставка для арендатора, включающая все налоги.

*** согласно информации, полученной в ходе телефонного опроса ведущих столичных брокеров с JLL (Николай Горюнов, +7 (495) 737–80–00), Knight Frank (Ольга Кочетова; +7 (495) 151–90–90), Colliers International (Олег Арычкин, +7 (495) 258–51–51) для Объектов оценки и для объектов-аналогов нецелесообразно вводить корректировку на тип помещения – Отдельно-стоящее здание или встроенно-пристроенное помещение или сооружение, так как для производственно-складских объектов это никак не влияет на цену предложения, а стоимость определяется только размером объекта, его местоположением и другими ресурсными характеристиками (удобство подъезда, наличие электроэнергии в достаточном объеме и т.д.) Кроме того, зачастую (до 2,5-3,0 тыс. кв. м) встроенные помещения имеют большую площадь, чем ОСЗ и получить какую-то подтверждаемую регрессионную зависимость стоимости объекта от его типа (при одинаковой площади) не представляется возможным (иными словами зависимость получается противоречивой).*

Источник: расчеты Исполнителя

Потенциальный валовый доход (ПВД)

На основании полученных данных арендных ставок исполнитель рассчитал потенциальный валовый доход (ПВД) умножением ставки аренды на арендопригодную площадь.

Административное здание имеет 1-5 этажи + подвал, при этом расчет арендной ставки осуществлен для помещений, расположенных с 2-5 этажи. Для корректного сопоставления арендных ставок оценщик произвел расчет арендных ставок для каждого этажа по данным Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера (2018 г.), Офисно–торговая недвижимость и сходные типы объектов (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода), стр. 218.

Табл. 10–20. Корректировка на этаж расположения помещений в здании по г. Москва (цены / арендные ставки)

Этаж расположения		Аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	Цоколь	Подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

Источник: Справочник под редакцией Л.А. Лейфера (2018 г.). Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода), стр. 218

Табл. 10–21. Расчет арендных ставок для каждого этажа административного здания

Этаж расположения	Арендопригод-ная площадь этажа, 1 кв. м	Арендная ставка для 2–5 этажей, руб./кв. м в год	Корректировка на этаж расположения	Арендная ставка, руб./кв. м в год	Арендный доход по этажу, руб. в год
подвал	890,6	6 458	0,91	5’877	5’234’056,2
1 этаж	891,5	6 458	1,29	8’331	7’427’086,5
2 этаж	961,2	6 458	1	6’458	6’207’429,6
3 этаж	965,5	6 458	1	6’458	6’235’199,0
4 этаж	968,9	6 458	1	6’458	6’257’156,2
5 этаж	968,9	6 458	1	6’458	6’257’156,2

Этаж расположения	Арендопригод-ная площадь этажа, 1 кв. м	Арендная ставка для 2–5 этажей, руб./кв. м в год	Корректировка на этаж расположения	Арендная ставка, руб./кв. м в год	Арендный доход по этажу, руб. в год
ИТОГО:	**5’646,6**				**37’618’084,0**

Источник: расчеты Исполнителя

В таблице ниже представлен расчет потенциального валового дохода.

Табл. 10–22. Потенциальный валовый доход в зависимости от арендопригодных помещений объектов оценки

Арендопригодные площади	Потенциальный валовый доход, руб. в год
Офисного (свободного) назначения административного здания, арендопригодная площадь – 5’646,6 кв. м	37 618 084
Офисного (свободного) назначения складского здания, арендопригодная площадь – 1’282,5 кв. м	12 667 253
Складского назначения складского здания, арендопригодная площадь – 5’209,0 кв. м	37 088 000

Источник: расчеты Исполнителя

Величина операционных расходов

В состав операционных расходов включаются затраты на:

- управление,
- техническое обслуживание,
- уборку площадей общего пользования,
- охрану,
- коммунальные платежи,
- текущий ремонт,
- страховые платежи,
- земельные платежи,
- налог на имущество.

При этом можно сказать, что в состав операционных расходов включаются:

- эксплуатационные расходы (управление, техническое обслуживание, уборка площадей общего пользования, охрана, коммунальные платежи, текущий ремонт);

- страховые платежи,
- земельные платежи,
- налог на имущество.

Эксплуатационные расходы

Согласно Сборнику рыночных корректировок СРК ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (ООО «НЦПО»), Под редакцией канд. технических наук Е.Е. Яскевича, Москва 2019 г. оценщик принял данные прогнозных величин операционных и эксплуатационных расходов с учетом НДС (для общей площади), так как фактические данные по расходам не были предоставлены заказчиком.

Табл. 10–23. Операционные расходы в зависимости от типов помещений в г. Москва

Вид расходов	Офисные помещения класса «С», руб./кв. в год (с учетом НДС)	Производственно-складские помещения класса «В», руб./кв. в год (с учетом НДС)
Эксплуатационные расходы	2 830	1 940
Операционные расходы	4 308	2 680

Источник: СРК ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (ООО «НЦПО»), Под редакцией канд. технических наук Е.Е. Яскевича, Москва 2019 г. (стр. 103)

Расчет уровня операционных расходов

Оценщик рассчитал уровень операционных расходов:

Табл. 10–24. Расчет прогнозных операционных расходов

Вид и назначение площади	Операционные расходы, руб. в год
Офисного (свободного) назначения административного здания, общая площадь – 6’198,6 кв. м	9’161’531*
Офисного (свободного) назначения складского здания, общая площадь – 1’944,5 кв. м	2’873’971*
Складского назначения складского здания, общая площадь – 5’315,5 кв. м	14’245’540

** расчет ставки аренды произведен без включения эксплуатационных расходов (оплачивает арендатор по фактическому потреблению). Собственник несет расходы операционных расходов за вычетом эксплуатационных расходов. Согласно таблице 10-23: 4’308-2’830=1’478 руб. за 1 кв. м в год*

Источник: расчеты Исполнителя

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Для расчета ДВД ПВД уменьшается на величину возможных потерь от недозагрузки. Потери от недозагрузки рассчитываются для площадей, сдаваемых на рыночных условиях.

Таким образом,

$$ДВД = ПВД - Потери,$$

где Потери – потери от недозагрузки.

Величина потерь от недозагрузки определяется в соответствии с размером прогнозируемой постоянной недозагрузки.

Размер недозагрузки определяется на основе рыночных данных как среднерыночная доля вакантных площадей в соответствующем сегменте рынка, а при отсутствии соответствующих рыночных данных – экспертно. Размер соответствующих потерь арендной платы определяется как произведение постоянной недозагрузки (в процентах) на валовый доход от сдачи площадей на рыночных условиях.

Общая формула расчета потерь представлена ниже:

$$Потери = ПВД \times Vacancy, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовый доход,

Vacancy – величина доли вакантных площадей.

Уровень вакансий определялся в соответствии с рыночными данными.

Табл. 10–25. Диапазоны уровня вакансии по данным исследований рынков офисной и складской недвижимости 2–3 кв. 2019 г.

Офисная недвижимость класса «С» г. Москвы	
Источник	**1 полугодие 2019 г.**
Исследование Swiss Appraisal*	8,4%
Уровень вакансии в офисах класса «С»	**8,4%**
Складская недвижимость класса «В» Московского региона	
Источник	**3 кв. 2019 г.**
Исследование Knight Frank	2,8%
Исследование JLL	3,6%

Офисная недвижимость класса «С» г. Москвы	
Источник	**1 полугодие 2019 г.**
Исследование S.A. Ricci	4,0%
Средний уровень вакансии в складах класса «В»	**3,47%**

**https://swissapp.ru/upload/iblock/3b5/SwissAppraisal_RE_Offices_C_1H2019.pdf*

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, к расчетам принят средний рыночный размер вакансии.

В таблице ниже представлен расчет потерь от недозагрузки в зависимости от вида помещений.

Табл. 10–26. Расчет потерь от недозагрузки в зависимости от вида помещений

Вид и назначение площади	Потенциальный валовый доход, руб. в год	Потери от недозагрузки, руб. в год
Офисного (свободного) назначения административного здания, общая площадь – 6’198,6 кв. м	37 618 084	3 159 919
Офисного (свободного) назначения складского здания, общая площадь – 1’944,5 кв. м	12 667 253	1 064 049
Складского назначения складского здания, общая площадь –5’315, кв. м	37 088 000	1 285 717

Источник: расчеты Исполнителя

В таблице далее представлен расчет действительного валового дохода (чистого операционного дохода, ЧОД).

Табл. 10–27. Расчет действительного валового дохода (чистого операционного дохода, ЧОД)

Наименование	Потенциальный валовый доход, руб. в год	Операционные расходы, руб. в год	Потери от недозагрузки, руб. в год	Чистый операционный доход, руб. в год
Офисного (свободного) назначения административного здания, общая площадь – 6’198,6 кв. м	37 618 084	9 161 531	3 159 919	25 296 634*
Офисного (свободного) назначения складского здания, общая площадь – 1’944,5 кв. м	12 667 253	2 873 971	1 064 049	8 729 233*

Наименование	Потенциальный валовый доход, руб. в год	Операционные расходы, руб. в год	Потери от недозагрузки, руб. в год	Чистый операционный доход, руб. в год
Складского назначения складского здания, общая площадь – 5'315,5 кв. м	37 088 000	14 245 540	1 285 717	21 556 743*

** ввиду округления при расчете в MS Excel суммы могут отличаться при ручном пересчете на калькуляторе.*

Источник: расчеты Исполнителя

Коэффициент капитализации

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько методов определения ставки:

- метод кумулятивного построения;
- метод рыночной экстракции;
- метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы;
- метод анализа рыночных данных.

Метод связных инвестиций или техника инвестиционной группы не используется в российской практике оценочной деятельности ввиду неразвитости ипотечно–инвестиционного кредитования в нашей стране.

Согласно ФСО № 7 п. 23 в): «метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту».

На вышеизложенных основаниях оценщик использует для определения величины коэффициента капитализации метод рыночной экстракции.

Метод экстракции

Как уже было отмечено ранее: ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Рыночная экстракция – это метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения арендных ставок при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию, и цен продаж этих объектов недвижимости по данным реальных сделок, или соответствующим образом скорректированных цен предложений по аренде и продаже. То есть, оценка ведется на базе данных об объектах недвижимости, которые могут быть использованы в качестве аналогов для оцениваемого объекта. В общем случае величина коэффициента капитализации определяется по формуле:

$$К = \frac{ДВД}{Ц},$$

где:

ДВД – действительный валовой доход при эксплуатации объекта, рассчитывается как ПВД (потенциальный валовый доход) за вычетом ОР (операционные расходы);

Ц – цена объекта (фактическая или полученная путем корректировки цены предложения).

В соответствии со скорректированными показателями для аналогов и фактических арендных ставок по этим объектам, которые были подтверждены по объявлениям о сдаче в аренду (или указаны в объявлении о продаже), при этом указанные показатели соответствуют рыночным и не требуют корректировки (экономические характеристики состава арендной ставки подтверждались телефонным интервьюированием). Расчеты коэффициента капитализации для различных рынков объектов оценки методом рыночной экстракции представлены ниже.

Табл. 10–28. Определение ставки капитализации методом рыночной экстракцией для помещений офисного (свободного) назначения класса «С»

Показатель	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Дата предложения	ноябрь 2019 г.	ноябрь 2019 г.	ноябрь 2019 г.	ноябрь 2019 г.
Местоположение объекта недвижимости	Москва, Солнцевский просп., 14	Москва, ул. Татьянин Парк, 14к4	Москва, Волынская ул., 9	Москва, Новопеределкинская ул., 13А

Показатель	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Удаленность от метро	м. Солнцево - 11 мин. пешком	м. Говорово - 10 мин. пешком	м. Солнцево - 20 мин. пешком	м. Новопеределкино - 10 мин. пешком
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Вид использования	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Внутреннее состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Источник информации	www.cian.ru/sale/commercial/217691439/; www.cian.ru/rent/commercial/217693755	www.cian.ru/sale/commercial/215183511/; www.cian.ru/rent/commercial/204669736	www.cian.ru/sale/commercial/209847299/; www.cian.ru/rent/commercial/215198871	www.cian.ru/sale/commercial/217614788
Цена предложения объекта недвижимости, руб.	19 500 000	26 350 000	17 000 000	77 500 000
Общая площадь, кв. м	128,3	137	192,2	160,1
Скорректированная цена предложения объекта недвижимости на корректировку на торг, руб.	17 491 500	23 635 950	15 249 000	69 517 500
Скорректированная цена предложения объекта недвижимости на корректировку на торг, руб./кв. м	136 333	172 525	79 339	434 213
Рыночная стоимость аренды объекта, руб./кв. м/год	18 696	24 000,00	10 001,00	-
Скорректированная стоимость аренды объекта на корректировку на торг, руб./кв. м/год	16 976	21 792	9 081	-
Потенциальный валовый доход	2 178 017	2 985 504	1 745 351	8 610 360
Недозагрузка***	182 953	250 782	146 609	Долгосрочные договоры
Операционные расходы	552 716	590 196	284 072**	236 628**
Действительный валовый доход	1 442 348	2 144 526	1 314 670	8 373 732
Ставка капитализации	8,25%	9,07%	8,62%	12,05%
Ставка капитализации (рыночная экстракция)	**9,50%**			

**корректировки вводятся в соответствии с уровнем корректировок, использованных в сравнительном подходе при расчете стоимости зданий и арендной ставки*

***операционные расходы не включают в себя эксплуатационные расходы (оплачивает арендатор по фактическому потреблению). Рассчитаны согласно таблице 10-23, как разница между операционными и эксплуатационными расходами*

**** данные по недозагрузке берутся на основании расчета недозагрузки объектов оценки*

Источник: расчеты Russian Appraisal

Табл. 10–29. Определение ставки капитализации методом рыночной экстракцией высококлассных складов Московского региона на небольшом отдалении от МКАД

Показатель	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Дата предложения	16 декабря 2019 г.	17 декабря 2019 г.	02 декабря 2019 г.	16 декабря 2019 г.
Местоположение объекта недвижимости	Москва, Московский поселение, д. Саларьево, район Московский, вл5	Москва, Мосрентген поселение, ул. Адмирала Корнилова, 61	Москва, район Косино-Ухтомский, Кожухово мкр	Московская область, Балашиха, ш. Энтузиастов, вл1Ас3Б
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Вид использования	Склад класса «А»	Склад класса «А»	Склад класса «А»	Склад класса «В»
Источник информации	www.cian.ru/sale/commercial/209229348/	www.cian.ru/sale/commercial/212108240/; www.cian.ru/rent/commercial/204062774/	www.cian.ru/sale/commercial/185968356/; www.cian.ru/rent/commercial/170673274/	balashikha.cian.ru/sale/commercial/223015369/; balashikha.cian.ru/rent/commercial/223156165/
Цена предложения объекта недвижимости, руб.	994 999 999	199 000 000	2 150 000 000	650 000 000
Общая площадь, кв. м	16 600	4 150	47 000	10 000
Скорректированная цена предложения объекта недвижимости на корректировку на торг, руб.	887 539 999	177 508 000	1 917 800 000	579 800 000
Скорректированная цена предложения объекта недвижимости на корректировку на торг, руб./кв. м	53 466	42 773	40 804	57 980
Рыночная стоимость аренды объекта, руб./кв. м/год	-	6 801	5 500	6 744
Скорректированная стоимость аренды объекта на корректировку на торг, руб./кв. м/год	-	6 175	4 994	6 124
Потенциальный валовый доход	98 726 875	25 627 528	234 718 000	61 235 520
Недозагрузка***	3 422 532	888 421	8 136 891	2 122 831
Операционные расходы	10 524 400**	12 408 500****	29 798 000**	26 800 000
Действительный валовый доход	84 779 943	12 330 607	196 783 109	32 312 689
Ставка капитализации	9,55%	6,95%	10,26%	5,57%
Ставка капитализации (рыночная экстракция)	**8,08%**			

**корректировки вводятся в соответствии с уровнем корректировок, использованных в сравнительном подходе при расчете стоимости зданий и арендной ставки*

***операционные расходы не включают в себя эксплуатационные расходы (оплачивает арендатор по фактическому потреблению). Рассчитаны согласно СРК ООО «НЦПО», Под редакцией канд. технических наук Е.Е. Яскевича, Москва 2019 г. (стр. 103), как разница между операционными и эксплуатационными расходами для складов класса «А»*

**** данные по недозагрузке берутся на основании расчета недозагрузки объектов оценки*

***** рассчитаны согласно СРК ООО «НЦПО», Под редакцией канд. технических наук Е.Е. Яскевича, Москва 2019 г. (стр. 103), операционные расходы для складов класса «А»*

Источник: расчеты Russian Appraisal

Табл. 10–30. Расчет стоимости административного здания, общая площадь – 6’198,6 кв. м методом прямой капитализации

Наименование	Значение
Чистый операционный доход, руб. в год	25’296’634
Ставка капитализации	9,50%
Стоимость административного здания, общая площадь: 6’198,6 кв. м – доходный подход, руб. (округленно)	**266’378’000**

Источник: расчеты Russian Appraisal

Табл. 10–31. Расчет стоимости части складского здания административного назначения, общая площадь – 1’944,5 кв. м методом прямой капитализации

Наименование	Значение
Чистый операционный доход, руб. в год	8’729’233
Ставка капитализации	9,50%
Стоимость части складского здания административного назначения, общая площадь: 1’944,5 кв. м – доходный подход, руб. (округленно)	**91’921’000**

Источник: расчеты Russian Appraisal

Табл. 10–32. Расчет стоимости части складского здания складского назначения, общая площадь – 5’315,5 кв. м методом прямой капитализации

Наименование	Значение
Чистый операционный доход, руб. в год	21’556’743
Ставка капитализации	8,08%
Стоимость части складского здания складского назначения, общая площадь: 5’315,5 кв. м – доходный подход, руб. (округленно)	**266’687’000**

Источник: расчеты Russian Appraisal

В результате проведенных анализа и расчетов мы пришли к выводу, что рыночная стоимость оцениваемых объектов, рассчитанная в рамках Доходного подхода, составляет на дату оценки:

административное здание кадастровый номер 77:07:0015005:30203, расположенное по адресу: г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А, стр. 1 (6’198,6 кв. м) – 266’378’000 (двести шестьдесят шесть миллионов триста семьдесят восемь тысяч) рублей;

складское здание кадастровый номер 77:07:0015005:30202, расположенное по адресу: г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А (7’260 кв. м) – 358’608’000 (триста пятьдесят восемь миллионов шестьсот восемь тысяч) рублей.

10.4 Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на сравнительном подходе к оценке, Исполнитель получил результат, который позволяет прийти к мнению о стоимости Объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

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.

Оценка рыночной стоимости права собственности объекта оценки

В процессе расчета стоимости Объектов оценки Оценщиком были применены следующие подходы и получены результаты:

– сравнительный подход	730’544’000 руб.
– затратный подход	Не использовался
– доходный подход	624’986’000 руб.

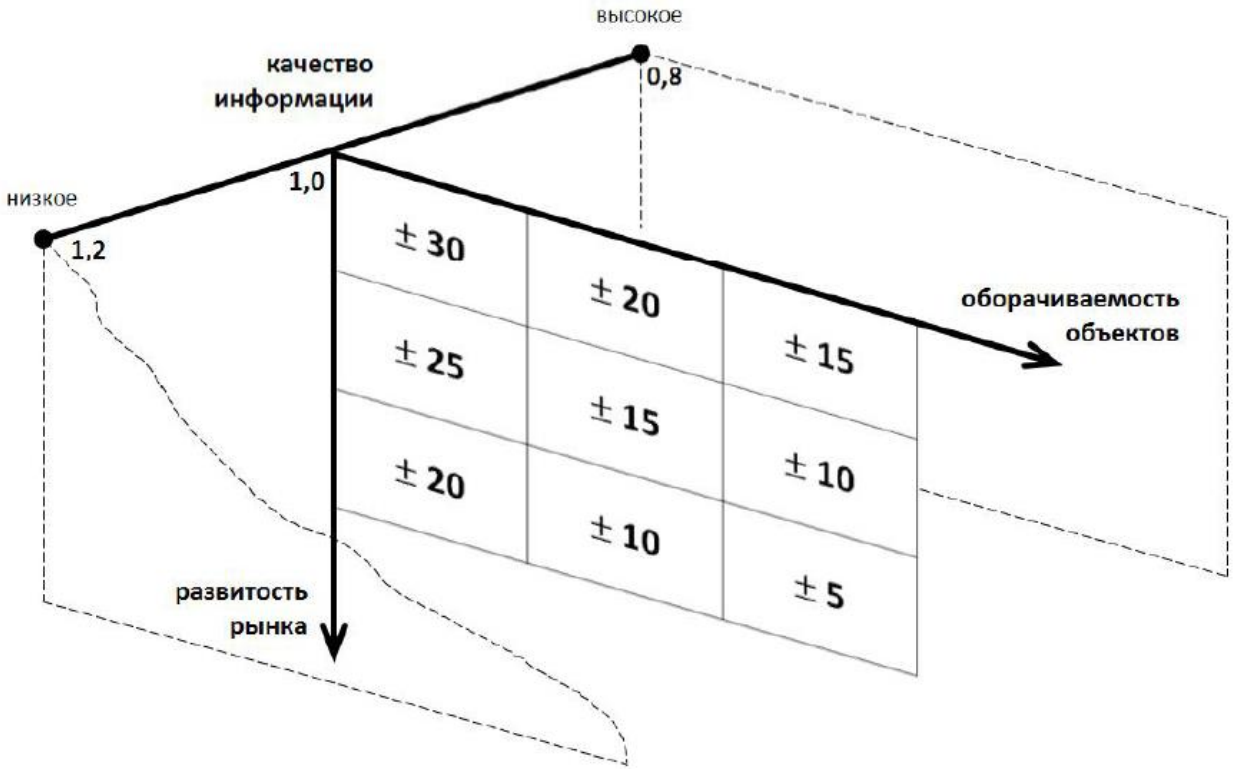
Затратный подход не применялся, обоснование отказа описано в соответствующем разделе настоящего отчета.

Для установления итоговой величины стоимости необходимо осуществить процедуру взвешивания результатов для объектов, рассчитанных в рамках 2–х подходов.

В соответствии с п. 25 ФСО № 1: № В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Для определения интервалов (диапазонов) стоимости Оценщик использует модифицированную ЗИЭ–матрицу интервалов (диапазонов) стоимости, представленную ниже.

Рис. 10–1. Матрица интервалов (диапазонов) стоимости



Истопник: Ильин М.О., Лебединский В.И. «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости», НП «СРОО «Экспертный совет», г. Москва, март 2015 г.

Диапазон стоимости по двум критериям составляет 20%. так как оборачиваемость Объекта оценки недостаточно высокая, а развитость рынка высокая в целом, так как оцениваемые здания расположены в г. Москве, где достаточно высокая развитость рынка, при этом оборачиваемость на рынке подобных объектов является низкой, ввиду размера объекта.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качество исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.
- количества параметров в расчетной модели;

– характера взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели (аддитивное, мультипликативное влияние и пр).

Величина данного показателя определяется Оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя «качество модели» лежит в диапазоне 0,7–1,3.

Табл. 10–33. Анализ диапазонов стоимости

Наименование	Сравнительный	Доходный
Объект оценки, руб.	730’544’000	624’986’000
Диапазон стоимости	±50	
Нижняя граница диапазона стоимости	511’380’800	437’490’200
Верхняя граница диапазона стоимости	949’707’200	812’481’800

Источник: расчеты Исполнителя

Результат, полученный в рамках доходного подхода, удовлетворяет диапазону значений по сравнительному подходу.

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

Сравнительный подход, как правило, в условиях развитого рынка, дает наибольшее приближение к рыночной стоимости, так как данный подход отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом. Указанные обстоятельства накладывают некоторые ограничения на результаты, полученные методом сравнительного анализа продаж. Сравнительному подходу придается удельный вес: 50%.

Доходный подход считается недостаточно надежным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов, так как в настоящее время рынок офисных зданий испытывает определенные сложности. Также доходный подход способен учитывать только текущую конъюнктуру и динамику рынка финансов и инвестиций (включая риски), ожидания инвесторов от объекта недвижимости.

Учитывая вышесказанное и состояние рынка, при итоговом согласовании полученных результатов Оценщик придал доходному подходу весовой коэффициент равный 50%.

10.5 Согласование результатов

Табл. 10–34. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки, полученный в рамках сравнительного подхода – право собственности

Подход	Полученный результат, руб	Весовой коэффициент	Полученный результат, руб.
Сравнительный	730’544’000	50%	365’272’000
Доходный	624’986’000	50%	312’493’000
Затратный	Не использовался	0%	–
Итого, руб. (за два объекта недвижимости)			**677’765’000**
Итого, по объектам			*312’306’000 руб.* *административное здание кадастровый номер 77:07:0015005:30203, расположенное по адресу: г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А, стр. 1 (6’198,6 кв. м)*
			365’459’000 руб. *складское здание кадастровый номер 77:07:0015005:30202, расположенное по адресу: г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А (7’260 кв. м)*

Источник: расчеты Оценщика

11. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, а также с учетом специфики рассматриваемых объектов оценки, в соответствии с характером планируемого развития и перспектив, можно сделать вывод о том, что:

Рыночная стоимость зданий, расположенных по адресам – г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А, стр. 1 и г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А, составляет (с учетом округления):

677’765’000

(шестьсот семьдесят семь миллионов семьсот шестьдесят пять тысяч) рублей в том числе:

- *312’306’000 руб.: административное здание, кадастровый номер 77:07:0015005:30203, расположенное по адресу: г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А, стр. 1; общей площадью 6’198,6 кв. м;*
- *365’459’000 руб.: складское здание, кадастровый номер 77:07:0015005:30202, расположенное по адресу: г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А; общей площадью 7’260 кв. м.*

Согласно п. 30 ФСО № 7 после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Так как в задании на оценку указано, что полученная в рамках расчетов стоимость должна быть указана с указанием интервала цен, то возможные границы интервала приводятся далее в отчете.

Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость

Табл. 11–1. Возможные границы интервала итоговой стоимости

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

Источник: «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильин М.О., Лебединский В.И.

Согласно данным анализа рынка, Оценщик считает, что диапазон составит ±10% (высокая развитость рынка, средняя оборачиваемость объектов). Таким образом, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость объекта оценки, составят ±10%, что в абсолютном выражении интервал стоимости составляет:

- 281’075’400–343’536’600 руб. для административного здания, кадастровый номер 77:07:0015005:30203, расположенное по адресу: г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А, стр. 1 (6’198,6 кв. м);
- 328’913’100–402’004’900 руб. для складского здания, кадастровый номер 77:07:0015005:30202, расположенное по адресу: г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А (7’260 кв. м).

12. Декларация (заявление) качества оценки

Настоящий Отчет подготовлен специалистами (оценщиками) ООО «Рашн Апрэйзл».

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

1. факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности (являются правильными и корректными);
2. приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
3. в отношении Объекта оценки, являющегося предметом Отчета, оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу Отчета владельцами Объекта оценки или намеревающимся совершить с ними сделку;
4. оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам Заказчика, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими–то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключенному договору;
5. ни одно лицо, кроме подписавших отчет, не оказывало профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
6. все участники составления отчета имеют базовое, а также профессиональное образование в области оценки имущества, установленное Федеральным законодательством;
7. приведенные в отчете фактические данные, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умения, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
8. оценщиками была произведена персональная инспекция Объекта оценки;

9. квалификация оценщиков, участвовавших в подготовке Отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членами которой являются оценщики;

10. наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона об оценочной деятельности в РФ № 135–ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).
- Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
- Федерального стандарта оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- Федерального стандарта оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
- Стандартов и правил оценочной деятельности Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

Генеральный директор _____ К.С. Кузнецов

Оценщик _____ И.В. Булгатов

ПРИЛОЖЕНИЯ

к Отчету № О–РА–19–12–411

об оценке рыночной стоимости права собственности на нежилые здания, расположенные по адресу: г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А, стр. 1 (6’198,6 кв. м) и г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А (7’260 кв. м)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1.

Перечень информационных источников

Нормативные документы

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ, часть I, II.
3. Федеральный закон об оценочной деятельности в РФ № 135–ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).
4. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
5. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
6. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
7. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».
9. Налоговый кодекс Российской Федерации.
10. Постановление Госстроя СССР «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек» от 11.05.1983 г. № 94.

Методическая литература

1. Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (утв. Госстроем СССР 14.07.1970 г.).
2. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов.
3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждены распоряжением Министерством имущества России от 06.03.2002 г. № 568–р.

4. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости, Москва: Республиканское управление технической инвентаризации, 1995.

5. Методические рекомендации Комитета по оценочной деятельности ТПП РФ «Оценка стоимости недвижимого имущества», официальное издание – г. Москва, 2002.

Научная литература

6. Александров В.Т. «Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости», Санкт-Петербург, 2010 г.

7. Александров В.Т., Ардзинов В.Д. «Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве», Москва, 2012 г.

8. Бабенко Р.В. «Модели оценки недвижимости», Ростов-на-Дону, 2012 г.

9. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2002 г.

10. Калинин В.М., Сокова С.Д. «Оценка технического состояния зданий», Москва, Инфра–М, 2006 г.

11. Ковалев А.П., Кушель А.А., Королев И.В., Фадеев П.В. «Практика оценки стоимости машин и оборудования», Москва, «Финансы и статистика», 2005 г.

12. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2018 г.

13. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимости и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2018 г.

14. Справочник рыночных корректировок (СРК-2019) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2019 г.

15. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости», Санкт-Петербург, 2003 г.

16. Тарасевич Е.И. «Анализ инвестиций в недвижимость», Санкт-Петербург, МКС, 2000 г.

Информационные источники сети интернет

1. Данные агентств недвижимости: «Миэль», «Миан», «Корпорация ИНКОМ»
2. Интернет–площадка «Avito» (www.avito.ru)
3. Интернет–площадка «move.ru» (www.move.ru)
4. Интернет–площадка «ЦИАН» (www.cian.ru)
5. Интернет–сайт «Roszem.ru» (www.roszem.ru)
6. Интернет–портал «Zem.ru» (www.zem.ru)
7. Интернет–сайт «Zdanie» (www.zdanie.info)
8. Интернет–сайт «РосРиэлт–Недвижимость» (www.rosrealt.ru)
9. Интернет–сайт «IRN» (www.irn.ru)
10. Интернет–сайт «Dmir.ru» (www.dmir.ru)
11. «Penny Lane Realty» (www.realtor.ru)
12. Компания Paul's Yard, www.paulsyard.ru/commercialrealty
13. Интернет-сайт cbr.ru
14. Интернет–площадка multilisting.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2.

Копии документов оценщиков (данные об исполнителе)



Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Южный федеральный университет»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

612401809011

Документ о квалификации

Регистрационный номер
705.15.01-39/05

Город
Ростов-на-Дону

Дата выдачи
22 октября 2014

Диплом является документом установленного образца

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Булгатов Иван Викторович

с 01 апреля 2014 года по 30 сентября 2014 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку по программе

«Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности»

в объеме 860 часов

Аттестационная комиссия решением от 07 октября 2014г.
удостоверяет право (соответствие квалификации)

Булгатова Ивана Викторовича

на ведение профессиональной деятельности в сфере

«Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности»

М.П. Ректор

Руководитель дополнительной профессиональной программы

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

25.11.2016 (Дата) № 3201-16 (Номер свидетельства)

Настоящим подтверждается, что

Булгатов Иван Викторович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 04 № 431562 выдан СЕРГИЕВО - ПОСАДСКИМ ОТДЕЛОМ МИЛИЦИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 05.08.2003

(данные документа, удостоверяющие личность)

ФГАОУ ВО "Южный федеральный университет" диплом о профессиональной переподготовке 612401809011 от 22.10.2014

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

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

№ по реестру 2065 от «25.11.2016» года

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

Исполнительный директор НП АРМО (Должность уполномоченного лица) Е.В. Петровская (Ф.И.О.)

Москва

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

25.11.2016 №56-11/16

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Булгатова Ивана Викторовича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Булгатов Иван Викторович
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

25.11.2016 г. за регистрационным № 2065
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **25.11.2016**

Дата составления выписки **25.11.2016**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля М.А. Власова

М.П.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

15.01.2019 № 8

Профессиональному оценщику
Булгатов Иван Викторович
(№ в реестре 2065)

О подтверждении квалификации оценщика

Уважаемый(ая) Иван Викторович!

Настоящим Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (далее – НП «АРМО») сообщает, что в соответствии с ч.1 ст.21 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» уровень квалификации оценщика подтверждается сдачей квалификационного экзамена в области оценочной деятельности.

В соответствии с ч.1 ст. 21.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» квалификационный аттестат является свидетельством, подтверждающим сдачу квалификационного экзамена, и выдается при условии, что лицо, претендующее на его получение, сдало квалификационный экзамен.

При этом в соответствии с ч.3 ст. 4 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

На основании п.5.3.93 Постановления Правительства РФ от 5 июня 2008 г. № 437 и п.1 Приказа Министерства экономического развития РФ от 19 мая 2017 г. № 240 Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» профессиональному оценщику выдан **квалификационный аттестат** о сдаче квалификационного экзамена в установленном законом порядке.

Булгатов Иван Викторович имеет право осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Актуальная информация об имеющихся у оценщика квалификационных аттестатах по направлениям и срокам их действия размещена в открытом доступе на официальном сайте НП «АРМО»: www.sroarmo.ru/reestr

Наличие квалификационного аттестата подтверждает высокий уровень квалификации профессионального оценщика в области оценки объектов оценки в порядке Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.

Профессиональный оценщик **Булгатов Иван Викторович** может быть рекомендован физическим и юридическим лицам, органам государственной власти и местного самоуправления в качестве исполнителя услуг по оценке объектов оценки.

Представленная в настоящем письме информация может быть представлена в адрес потенциальных заказчиков услуг по оценке для целей подтверждения Вашего соответствия установленным требованиям действующего законодательства об оценочной деятельности.

С уважением,

Генеральный директор Петровская Е.В.

Власов Н.О.
vlasov@sroarmo.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 015923-1 «07» декабря 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Булгатову Ивану Викторовичу

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

от «07» декабря 2018 г. № 100

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «07» декабря 2021 г.

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 | +7 (495) 987-18-38 | info@absolutins.ru | www.absolutins.ru | ИНН 7728178835 | КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-002958/18
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-002958/18 от 19.12.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Булгатов Иван Викторович***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***141305, Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Клементьевская, д. 73, кв. 27***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***5 000 000 (Пять миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***5 000 000 (Пять миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «16» января 2019 г. по «15» января 2020 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, 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.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.

_____ *(Потапова Е.Ю.)*
м.п.
«19» декабря 2018г.

Страхователь:
Булгатов Иван Викторович

_____ *(Булгатов И.В.)*
«19» декабря 2018г.

Абсолют Страхование
Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4
+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-004117/19

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-004117/19 от 03.10.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***ООО «Рашн Апрэйзл»***
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	***123557, г. Москва, Большой Тишинский переулок, д. 43, этаж цоколь, помещение 9***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***22 500 (Двадцать две тысячи пятьсот) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом* *Последствия неуплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.* *В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «27» октября 2019 г. по «26» октября 2020 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:* *- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;* *- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.
_____ *(Потапова Е.Ю.)*
м.п.
«03» октября 2019г.

Страхователь:
ООО «Рашн Апрэйзл»
Генеральный директор на основании Устава
«Рашн Апрэйзл»
_____ *(Кузнецов К.С.)*
м.п.
«03» октября 2019г.

Система добровольной сертификации систем менеджмента, персонала, производства, продукции, работ и услуг "ПСК СОЮЗ"
РОСС RU.31529.04ИЖС0

№ 003907

ООО "СОЮЗ ТЕСТ" (ОГРН 1153926031600)
236039 г. Калининград, пр-кт Калинина, д. 67, оф. 1,
8-(4012) 373-693, 8-800-700-97-87 pskst2012@yandex.ru

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

№ РСК.RU.0001.Р390627

Срок действия с 20.07.2017г. по 19.07.2020г.

Общество с ограниченной ответственностью «Рашн Апрэйзл» (ООО «Рашн Апрэйзл»)
ОГРН 1117746862023 ИНН 7703755657 КПП 770301001
Адрес фактического места нахождения: 123557, Москва, Большой Тишинский переулок, д. 43

Настоящий сертификат удостоверяет:

Система менеджмента качества применительно к оказанию услуг в области оценки различного имущества и прав (бизнеса, недвижимости, оборудования, движимого имущества и нематериальных активов, кадастровой оценки), инвестиционного, антикризисного и управленческого консалтинга, бухгалтерского аудита, исследований рынков (маркетинговых исследований), а также к выполнению научно-исследовательских работ, разработке информационных решений и программного обеспечения и методологическому обеспечению оценочной деятельности.

СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ

ГОСТ Р ИСО 9001-2015 (ISO 9001:2015)

Руководитель органа по сертификации систем менеджмента качества **Кайгородов Д.В.**

Эксперт органа по сертификации **Голяк Е.И.**

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ ОБЯЗЫВАЕТ ОРГАНИЗАЦИЮ ПОДДЕРЖИВАТЬ СОСТОЯНИЕ ВЫПОЛНЯЕМЫХ РАБОТ В СООТВЕТСТВИИ С ВЫШЕУКАЗАННЫМ СТАНДАРТОМ, ЧТО БУДЕТ НАХОДИТЬСЯ ПОД КОНТРОЛЕМ ОРГАНА ПО СЕРТИФИКАЦИИ СИСТЕМЫ ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ «ПСК СОЮЗ ТЕСТ» И ПОДТВЕРЖДАТЬСЯ ПРИ ПРОХОЖДЕНИИ ЕЖЕГОДНОГО ИНСПЕКЦИОННОГО КОНТРОЛЯ

АО «Опцион», Москва, 2016 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 852. Бланк не является ценной бумагой. По заказу ООО «СОЮЗ ТЕСТ». Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3.

Копии документов, используемых оценщиками и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из ЕГРН № 77-00-4001/5007/2019-9964 от 23 октября 2019 г.

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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

Дата 23.10.2019 № 77-00-4001/5007/2019-9964

На основании запроса от 21.10.2019, поступившего на рассмотрение 21.10.2019, сообщаем, что правообладателю

ОАО "МОССПОРТРЕМСТРОЙ", ИНН: 7708021145, ОГРН: 1037739366500, дата гос.регистрации: 03.09.1996; адрес места нахождения: . Москва, пер. Милютинский, д. 6, к. 2 , за период с 31.01.1998 по 21.10.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:07:0001004:2748
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, ул.Крылатская, д.2, корп.4, стр.6
		Площадь:	168, 9 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.02.2002
		номер государственной регистрации:	77-01/01-013/2001-7682
		основание государственной регистрации:	План приватизации, утвержденный распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы 05.03.1995 г. № 737-р
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:07:0001004:2749
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, ул.Крылатская, д.2, корп.4, стр.3
		Площадь:	442 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.02.2002
		номер государственной регистрации:	77-01/01-013/2001-7679
		основание государственной регистрации:	План приватизации, утвержденный распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы 05.03.1995 г. № 737-р
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:07:0015005:30203
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, ш Боровское, д 12А, строение 1
		Площадь:	6198, 6 кв. м

	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.01.2019
		номер государственной регистрации:	77:07:0015005:30203-77/007/2019-1
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №77-198000-007339-2016 от 30.06.2016 , выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 21.05.2018
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:07:0001004:2747
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, ул.Крылатская, д.2, корп.4, стр.7
		Площадь:	290, 1 кв. м
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	07.08.2002
		номер государственной регистрации:	77-01/03-344/2002-105
		основание государственной регистрации:	План приватизации, утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом города Москвы от 05.03.1996г. № 737-р; Договор о передачи имущества в аренду от 12.07.1991г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		4.3.1. вид:	Арест, Объявить запрет должнику - ОАО МОССПОРТРЕМСТРОЙ" на распоряжение недвижимым имуществом. Запретить Управлению Росреестра по Москве проводить регистрационные действия по отчуждению (снятию с учета) недвижимого имущества: г.Москва, ул.Крылатская, д.2, корп.4, стр.7, усл.№ 169259, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 290, 1 кв. м, инв.№ 246/2, лит. 2
		номер государственной регистрации:	77-77-15/016/2011-458
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:07:0001004:2759
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, ул.Крылатская, д.2, корп.4, стр.12
		Площадь:	346, 1 кв. м
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.02.2002
		номер государственной регистрации:	77-01/01-013/2001-7680
		основание государственной регистрации:	План приватизации, утвержденный распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы 05.03.1995 г. № 737-р
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание

		Кадастровый номер:	77:07:0001004:2756
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, ул.Крылатская, д.2, корп.4, стр.1
		Площадь:	346, 6 кв. м
	6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.02.2002
		номер государственной регистрации:	77-01/01-013/2001-7678
		основание государственной регистрации:	План приватизации, утвержденный распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы 05.03.1995 г. № 737-р
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:07:0001004:2755
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, ул.Крылатская, д.2, корп.4, стр.2
		Площадь:	349, 9 кв. м
	7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.02.2002
		номер государственной регистрации:	77-01/01-013/2001-7681
		основание государственной регистрации:	План приватизации, утвержденный распоряжением Комитета по управлению имуществом Москвы 05.03.1995 г. № 737-р
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
√ 8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:07:0015005:30202
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Москва, ш Боровское, д 12А
		Площадь:	7260 кв. м
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	09.01.2019
		номер государственной регистрации:	77:07:0015005:30202-77/007/2019-1
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №77-198000-007339-2016 от 30.06.2016 , выдавший орган: Комитет государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор); Акт о результатах реализации инвестиционного проекта от 21.05.2018
		дата государственной регистрации прекращения права:	_____
	8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	77:07:0001004:2752
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание

		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	г.Москва, ул.Крылатская, д.2, корп.4, стр.14
		Площадь:	462, 2 кв. м
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	07.08.2002
		номер государственной регистрации:	77-01/03-344/2002-106
		основание государственной регистрации:	План приватизации, утвержденный Распоряжением Комитета по управлению имуществом города Москвы от 05.03.1996г. № 737-р; Договор о передачи имущества в аренду от 12.07.1991г.
		дата государственной регистрации прекращения права:	____
	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
10.		Получатель выписки:	Колесников Михаил Александрович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер (полное наименование должности) — подпись, М.П. — Т. В. Рябова (инициалы, фамилия)

Прошито, пронумеровано и скреплено
( ) листа (ов)

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
РЯБОВА Т.В.

М.П.

Технический паспорт и экспликация к поэтажному плану здания с кадастровым номером 77:07:0015005:2020

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Второе территориальное управление

№ квартала	3959
№ дела	23
UNOM	5001866
Реестровый №	05001866

№9 Второе территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва
Административный округ	Западный административный округ
Муниципальный округ, поселение	Солнцево
Населённый пункт	
Микрорайон, квартал, иное	
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	Боровское шоссе
дом 12А	корпус - строение 1
Иное описание местоположения	

Наименование	административный корпус
Кадастровый номер	-
Назначение	административное
Функциональное назначение	
Количество проживающих в жилых помещениях	-

Самовольно возведенное строение

Регистрация адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:

Регистрационный № 10001778 Дата регистрации 27.06.2016 г.

Дата последнего обследования строения: **02.10.2017 г.**

Дата печати паспорта: 02.11.2017 г.

3

I. Общие сведения

Серия проекта	нет данных		
Этажность	**1-5**	, в том числе	
Количество подземных этажей	1	, в том числе	
Кроме того	надстроенный этаж		
Год постройки	**2015**		
Год пристройки			
Год надстройки			
Год переоборудования			
Год последнего капитального ремонта			
Год реконструкции			
Строительный объём	**20767 м³**	, в т.ч. подземной части	3653 м³
Общая площадь здания	**6198.6 м²**		
в том числе:			
Жилые помещения:	Общая площадь	0.0 м²	
	Жилая площадь	0.0 м²	
Нежилые помещения:	Общая площадь	6198.6 м²	

Площадь помещений общего имущества в многоквартирном доме: -

Способ управления многоквартирным домом:

Сведения об аварийности:

Решение о капитальном ремонте:

Решение о сносе:

Сведения о имущественных правах

Форма собственности	Доля	Площадь, м²
1	2	3

А. Распределение общей площади жилых помещений

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

Жилые помещения	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м²	Площадь жилая, м²
1	2	3	4	5
В квартирах				
В коридорной системе				
В общежитиях				
В жилых помещениях				
в т.ч. на мансардных этажах				
в т.ч. в цокольных этажах				
Всего				

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

Квартиры	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м²	Площадь жилая, м²
1	2	3	4	5
1-комнатные				
2-комнатные				
3-комнатные				
4-комнатные				
5-комнатные				
6-комнатные				
В 7 и более комнат				
Всего квартир				

Распределение уборочной площади здания

Классификация уборочных помещений	Кол-во элементов	Уборочная площадь, м2
1	2	3
Лестницы и лестничные клетки		
Коридоры общего пользования		
Переходные балконы		
Мусорокамеры		
Открытые сходы и площадки		
Крыши		
Другие помещения		

Площадь жилых помещений в зависимости от целей использования

Виды жилищного фонда	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м²	Площадь жилая, м²
1	2	3	4	5
Индивидуальный				
Коммерческое использование				
Социальное использование				
Специализированный				

Стр. город Москва, Боровское шоссе, дом 12А, строение 1

Стр. 3

Б. Распределение общей площади нежилых помещений

Распределение общей площади нежилых помещений по типу площади

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Общая площадь, м²	Основная площадь, м²
1	2	3	4
Складские		940.1	890.6
Учрежденческие	8	5234.5	3520.0
Прочие	1	24.0	
Итого по нежилым помещениям	**9**	**6198.6**	**4410.6**
Итого по типам жилого в нежилых помещениях			
Всего нежилой площади	**9**	**6198.6**	**4410.6**
в т.ч. площадь цокольного этажа			
в т.ч. площадь подвала	1	964.1	890.6
в т.ч. подземных этажей			

Площадь, не входящая в общую площадь здания

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Площадь, м²
1	2	3
Площадь, не входящая в общую площадь		

II. Благоустройство общей и жилой/основной площади

Вид благоустройства	Тип благоустройства	Общая площадь, м²	Жилая площадь, м²	Кол-во, шт.	Общедомовой счётчик, шт.	Кол-во квартирных счётчиков, шт.
1	2	3	4	5	6	7
Водопровод	централизованный	6198.6				
Канализация	централизованная	6198.6				
Отопление	центральное	6198.6				
Горячее водоснабжение	централизованное	6198.6				
Ванны (тип водоснабжения)						
Души						
Бассейны						
Газоснабжение / кол-во газовых плит						
Электроснабжение						
Напольные электроплиты						
Мусоропровод						
Лифты грузовые	пассажирский			1		
Лифты пассажирские						
Лифты грузопассажирские						
Интернет						

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

№ или литер по плану	Наименование	Этаж-ность	Формулы для подсчета площадей по наружнему обмеру	Площадь, м²	Вкл. в застр.	Высота, м	Объём, м³	Подзе мный
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	основное	подв ал	56.06*20.05	1124.0	v	3.25	3653	v
2	основное	1-5	55.64*19.84	1103.9		14.75	16283	
3	надстройки	1	19.55*6.90+19.52*7.04	272.3		3.05	831	
4	приямник		(0.78*1.88)*2	2.9	v	0	0	
5	ступени,площадки,сход в подвал		8.00*1.75+6.16*1.73+4.60*1.79+1.25*3.96+3.35*4.14+2.07*1.82+1.50*653	65.3	v	0	0	
частей: 5	**Всего:**						**20767**	

Площадь застройки: **1192.2** м²

Площадь съёмки: _____ м²

м³	Подзе мный
	9
653	V
283	
831	
0	
0	
767	

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основного строения

части или литер

Наименование части административный корпус

Группа капитальности Этажность 1-5п1 Сборник 28 Таблица 91а

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и.т.п.)	Удельн.вес КЭ	Поправка к удельн.весу в %	Удельн.вес КЭ с поправкой	Износ в %	Произвед.% износа на удельный вес КЭ делен.на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	железобетонный		10		10		
2	Наружние и внутренние капитальные стены	из прочих материалов		22		22		
	Перегородки	кирпичные						
3	Перекрытия чердачные			17		17		
	Перекрытия междуэтажные	железобетонные плиты						
	Перекрытия подвальные	железобетонные плиты						
4	Крыша конструкция			2		2		
	Кровля	мягкая, совмещенная с ж/б покрытием						
5	Полы	бетонные		6		6		
6	Проёмы оконные	пластиковая рама со стеклопакетом		9		9		
	Проёмы дверные	металлические						
7	Наружняя отделка	облицовка металлическими наборными панелями		14		14		
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка	без отделки						
8	Центральное отопление	центральное		14		12		
	Печное отопление							
	Водопровод	централизованный						
	Канализация	централизованная						
	Горячее водоснабжение	централизованное						
	Вентиляция	естественная						
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио				-0,3			
	Телефон				-1,7			
	Телевидение							
	Лифты	пассажирский						
	Электроплиты							
	Электроснабжение	скрытая проводка						
9	Прочие работы	отмостка		6		6		
				100		98		

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

Стр. 6 город Москва, Боровское шоссе, дом 12А, строение 1 Стр. 7

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

№ части или литер _____

Наименование части _____

Группа капитальности _____ Этажность _____ Сборник _____ Таблица _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельн.вес КЭ	Поправка к удельн.весу в %	Удельн.вес КЭ с поправкой	Износ в %	Произвед. % износа на удельный вес КЭ делен. на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	Наружние и внутренние капитальные стены							
	Перегородки							
3	Перекрытия чердачные							
	Перекрытия междуэтажные							
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкция							
	Кровля							
5	Полы							
6	Проёмы оконные							
	Проёмы дверные							
7	Наружняя отделка							
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка							
8	Центральное отопление							
	Печное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Лифты							
	Электроплиты							
	Электроснабжение							
9	Прочие работы							

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

город Москва, Боровское шоссе, дом 12А, строение 1 Стр. горс

VI. Описание конструктивных элементов и определение износа холодной пристройки

№ части или литер

Наименование части

Группа капитальности ____ Этажность ____ Сборник ____ Таблица ____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и.т.п.)	Удельный вес КЭ	Погрешн. к удельн. весу в %	Удельный вес КЭ с погрешн.	Износ в %	Произвед. % износа на удельный вес КЭ делен. на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	Наружние и внутренние капитальные стены							
	Перегородки							
3	Перекрытия чердачные							
	Перекрытия междуэтажные							
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкция							
	Кровля							
5	Полы							
6	Проёмы оконные							
	Проёмы дверные							
7	Наружняя отделка							
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка							
8	Центральное отопление							
	Печное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Лифты							
	Электроплиты							
	Электроснабжение							
9	Прочие работы							

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

Стр. город Москва, Боровское шоссе, дом 12А, строение 1 Стр. 9

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

№ части	Литер	Наименование	№ сборника	№ таблицы	Стоимость 1 м² (1 м³) по таблице	Единица измерения	Удельный вес строения	Поправка на высоту помещения	Поправка на ср. площадь квартиры	Поправка на этажность	Поправка на отклонение от группы кап.	Поправка на объём строения	Поправка на отсутствие паркета	Поправка на кровлю	Поправка на отсутствие газа	Поправка на подвал	Поправка на благоустройство	Поправка на сантехустройства	Поправка на фундамент	Поправка на материал стен	Поправка на отделочные работы	Удельный вес с поправкой	Стоимость 1 м² (1 м³) с поправкой, руб.	Объём части, м³	Площадь части, м²	Восстановительная стоимость по сборнику, руб.	% износа	Действительная стоимость по сборнику, руб.	Коэфф. пересчёта к ценам 1990 г.	Коэфф. инфляции	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
1		основное	28	91а	19.90	м³	0.98															0.98	19.50	10000		195000.00		195000.00			
2		основное	28	91а	19.90	м³	0.98			0.95		0.98										0.91	18.11	10767		194990.37		194990.37			

Коэффициенты: 1.01 1.21 1.56

Всего	Восстановительная стоимость строения, руб.	**743 507.28**
	Действительная стоимость строения, руб.	**743 507.28**

Работу выполнил инженер — Кузнецова Л. Н. — 02.10.2017 г.

Проверил бригадир — Муханбетжанова Н. В. — 02.11.2017 г.

Начальник Второго территориального управления — Кузнецова Е.В. — 02.11.2017 г.

Заместитель начальника
Второго территориального
управления
Н.П. Белоусова

№9 Второе территориальное управление ГБУ Мосгорынки



асти

Коэфф. пересчёта к ценам 1990 г.	Коэфф. инфляции	Инвентаризационная стоимость, руб.
30	31	32

017 г.
017 г.
017 г.

Стр. 1


Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 6 листов
№9
Второе территориальное
управление
ГБУ МосгорБТИ

Обложка формы № 22

ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВА МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану дома № 12А стр. 1

ПОЧТОВЫЙ АДРЕС: Боровское шоссе

Западного округа города Москвы

СТРОИТЕЛЬНЫЙ АДРЕС:

Наименование административный корпус

Административный округ Западный

Наименование микрорайона

или городского проезда

Микрорайон № корпус № секции

Заказчик

Владелец

Здание построено по проекту

Экспликация составлена по состоянию на 2.10.2017 г.
(дата обмера)

Экспликацию составил Кузнецова Л.Н.

Проверил Муханбетжанова Н.В.

Зам. начальника ТБТИ

Штамп ТБТИ

№9 Второе территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Второе территориальное управление

Адрес: 127018, г. Москва, ул. Стрелецкая, д. 9А

Телефон: 8 (495) 656-29-50, 8 (495) 656-22-19

№9 Второе территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

к заказу 74 73 300533 от 13.09.2017 г.

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Разрешение на возведение объекта не предъявлено

Адрес (иное описание местоположения):

город Москва, Боровское шоссе, дом 12А, строение 1

Помещение № I Тип: Нежилое ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
подвал	1	пункт тепловой	49.5		49.5				300	склад. 02.10.2017 г.
	2	нежилое	890.6	890.6						склад. 02.10.2017 г.
	3	лестница	16.2		16.2					прочая 02.10.2017 г.
	4	лестница	7.8		7.8					прочая 02.10.2017 г.
Итого по помещению			964.1	890.6	73.5					
Нежилые помещения всего			964.1	890.6	73.5					
в т.ч. Складские			940.1	890.6	49.5					
Прочие			24.0		24.0					

Помещение № II Тип: Нежилое ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	пункт тепловой	23.9		23.9				268	учрежд. 02.10.2017 г.
	2	кабинет	22.3	22.3						учрежд. 02.10.2017 г.
	3	кабинет	51.6	51.6						учрежд. 02.10.2017 г.
	4	офис	105.9	105.9						учрежд. 02.10.2017 г.
	5	кабинет	102.0	102.0						учрежд. 02.10.2017 г.
	6	раздевалка	11.6		11.6					учрежд. 02.10.2017 г.
	7	душевая	3.6		3.6					учрежд. 02.10.2017 г.
	8	душевая	3.6		3.6					учрежд. 02.10.2017 г.
	9	раздевалка	35.1		35.1					учрежд. 02.10.2017 г.
	10	уборная	1.6		1.6					учрежд. 02.10.2017 г.
	11	уборная	1.6		1.6					учрежд. 02.10.2017 г.
	12	уборная	1.5		1.5					учрежд. 02.10.2017 г.

02 73 17 0004218

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Боровское шоссе, дом 12А, строение 1

	13	уборная	1.5		1.5					учрежд. 02.10.2017 г.
	14	медпункт	21.1	21.1						учрежд. 02.10.2017 г.
	15	умывальная	7.7		7.7					учрежд. 02.10.2017 г.
	16	санузел	7.0		7.0					учрежд. 02.10.2017 г.
	17	помещение техническое	6.9		6.9					учрежд. 02.10.2017 г.
	18	комната для отдыха	12.2	12.2						учрежд. 02.10.2017 г.
	19	комната охраны	11.2	11.2						учрежд. 02.10.2017 г.
	20	тамбур	5.8		5.8					учрежд. 02.10.2017 г.
	21	комната	11.2	11.2						учрежд. 02.10.2017 г.
	22	помещение техническое	15.0		15.0					учрежд. 02.10.2017 г.
	23	водомерная	12.2		12.2					учрежд. 02.10.2017 г.
	24	клетка лестничная	15.1		15.1					учрежд. 02.10.2017 г.
	25	лифт	5.4		5.4					учрежд. 02.10.2017 г.
	26	серверная	20.4		20.4					учрежд. 02.10.2017 г.
	27	электрощитовая	22.8		22.8					учрежд. 02.10.2017 г.
	28	диспетчерская	64.4	64.4						учрежд. 02.10.2017 г.
	29	столовая	68.6	68.6						учрежд. 02.10.2017 г.
	30	помещение подсобное	18.7		18.7					учрежд. 02.10.2017 г.
	31	моечная	5.6		5.6					учрежд. 02.10.2017 г.
	32	помещение подсобное	12.4		12.4					учрежд. 02.10.2017 г.
	33	коридор	7.4		7.4					учрежд. 02.10.2017 г.
	34	клетка лестничная	15.4		15.4					учрежд. 02.10.2017 г.
	35	помещение подсобное	4.6		4.6					учрежд. 02.10.2017 г.
	36	коридор	185.1		185.1					учрежд. 02.10.2017 г.
Итого по помещению			922.0	470.5	451.5					
Нежилые помещения всего			922.0	470.5	451.5					
в т.ч. Учрежденческие			922.0	470.5	451.5					

Помещение № III Тип: Нежилое ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	пандус	74.4		74.4				268	учрежд. 02.10.2017 г.
Итого по помещению			74.4		74.4					
Нежилые помещения всего			74.4		74.4					
в т.ч. Учрежденческие			74.4		74.4					

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Боровское шоссе, дом 12А, строение 1

Помещение № IV Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
2	1	офис	104.6	104.6					270	учрежд. 02.10.2017 г.
	2	офис	53.5	53.5						учрежд. 02.10.2017 г.
	3	офис	50.5	50.5						учрежд. 02.10.2017 г.
	4	офис	49.3	49.3						учрежд. 02.10.2017 г.
	5	офис	67.9	67.9						учрежд. 02.10.2017 г.
	6	умывальная	6.5		6.5					учрежд. 02.10.2017 г.
	7	санузел	7.3		7.3					учрежд. 02.10.2017 г.
	8	уборная	1.3		1.3					учрежд. 02.10.2017 г.
	9	уборная	1.3		1.3					учрежд. 02.10.2017 г.
	10	уборная	1.3		1.3					учрежд. 02.10.2017 г.
	11	уборная	1.3		1.3					учрежд. 02.10.2017 г.
	12	санузел	10.5		10.5					учрежд. 02.10.2017 г.
	13	помещение техническое	4.7		4.7					учрежд. 02.10.2017 г.
	14	помещение подсобное	4.7		4.7					учрежд. 02.10.2017 г.
	15	офис	51.4	51.4						учрежд. 02.10.2017 г.
	16	офис	51.7	51.7						учрежд. 02.10.2017 г.
	17	офис	38.5	38.5						учрежд. 02.10.2017 г.
	18	клетка лестничная	15.0		15.0					учрежд. 02.10.2017 г.
	19	офис	48.5	48.5						учрежд. 02.10.2017 г.
	20	офис	94.9	94.9						учрежд. 02.10.2017 г.
	21	офис	93.6	93.6						учрежд. 02.10.2017 г.
	22	клетка лестничная	15.8		15.8					учрежд. 02.10.2017 г.
	23	помещение подсобное	4.4		4.4					учрежд. 02.10.2017 г.
	24	офис	46.0	46.0						учрежд. 02.10.2017 г.
	25	коридор	167.5		167.5					учрежд. 02.10.2017 г.
Итого по помещению			992.0	750.4	241.6					
Нежилые помещения всего			992.0	750.4	241.6					
в т.ч. Учрежденческие			992.0	750.4	241.6					

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Боровское шоссе, дом 12А, строение 1

Помещение № V Тип: Нежилое ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
3	1	офис	104.4	104.4					270	учрежд. 02.10.2017 г.
	2	офис	106.2	106.2						учрежд. 02.10.2017 г.
	3	офис	107.0	107.0						учрежд. 02.10.2017 г.
	4	уборная	1.6		1.6					учрежд. 02.10.2017 г.
	5	уборная	1.6		1.6					учрежд. 02.10.2017 г.
	6	уборная	1.4		1.4					учрежд. 02.10.2017 г.
	7	уборная	1.5		1.5					учрежд. 02.10.2017 г.
	8	умывальная	7.3		7.3					учрежд. 02.10.2017 г.
	9	санузел	7.2		7.2					учрежд. 02.10.2017 г.
	10	помещение техническое	9.3		9.3					учрежд. 02.10.2017 г.
	11	офис	126.7	126.7						учрежд. 02.10.2017 г.
	12	офис	38.5	38.5						учрежд. 02.10.2017 г.
	13	клетка лестничная	15.0		15.0					учрежд. 02.10.2017 г.
	14	офис	141.5	141.5						учрежд. 02.10.2017 г.
	15	офис	93.5	93.5						учрежд. 02.10.2017 г.
	16	помещение подсобное	4.4		4.4					учрежд. 02.10.2017 г.
	17	клетка лестничная	15.8		15.8					учрежд. 02.10.2017 г.
	18	офис	45.9	45.9						учрежд. 02.10.2017 г.
	19	коридор	167.5		167.5					учрежд. 02.10.2017 г.
Итого по помещению			996.3	763.7	232.6					
Нежилые помещения всего			996.3	763.7	232.6					
в т.ч. Учрежденческие			996.3	763.7	232.6					

Помещение № VI Тип: Нежилое ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
4	1	офис	104.3	104.3					271	учрежд. 02.10.2017 г.
	2	офис	214.0	214.0						учрежд. 02.10.2017 г.
	3	умывальная	7.1		7.1					учрежд. 02.10.2017 г.
	4	санузел	7.2		7.2					учрежд. 02.10.2017 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Боровское шоссе, дом 12А, строение 1

	5	помещение техническое	9.3		9.3					учрежд. 02.10.2017 г.
	6	уборная	1.6		1.6					учрежд. 02.10.2017 г.
	7	уборная	1.6		1.6					учрежд. 02.10.2017 г.
	8	уборная	1.5		1.5					учрежд. 02.10.2017 г.
	9	уборная	1.5		1.5					учрежд. 02.10.2017 г.
	10	офис	126.5	126.5						учрежд. 02.10.2017 г.
	11	офис	41.7	41.7						учрежд. 02.10.2017 г.
	12	клетка лестничная	15.0		15.0					учрежд. 02.10.2017 г.
	13	офис	141.7	141.7						учрежд. 02.10.2017 г.
	14	офис	93.6	93.6						учрежд. 02.10.2017 г.
	15	помещение подсобное	4.4		4.4					учрежд. 02.10.2017 г.
	16	клетка лестничная	15.8		15.8					учрежд. 02.10.2017 г.
	17	офис	45.9	45.9						учрежд. 02.10.2017 г.
	18	коридор	167.0		167.0					учрежд. 02.10.2017 г.
Итого по помещению			999.7	767.7	232.0					
Нежилые помещения всего			999.7	767.7	232.0					
в т.ч. Учрежденческие			999.7	767.7	232.0					

Помещение № **VII** Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
5	1	офис	104.3	104.3					273	учрежд. 02.10.2017 г.
	2	офис	214.0	214.0						учрежд. 02.10.2017 г.
	3	умывальная	7.1		7.1					учрежд. 02.10.2017 г.
	4	санузел	7.2		7.2					учрежд. 02.10.2017 г.
	5	помещение техническое	9.3		9.3					учрежд. 02.10.2017 г.
	6	уборная	1.6		1.6					учрежд. 02.10.2017 г.
	7	уборная	1.6		1.6					учрежд. 02.10.2017 г.
	8	уборная	1.5		1.5					учрежд. 02.10.2017 г.
	9	уборная	1.5		1.5					учрежд. 02.10.2017 г.
	10	офис	126.5	126.5						учрежд. 02.10.2017 г.
	11	офис	41.7	41.7						учрежд. 02.10.2017 г.
	12	клетка лестничная	15.0		15.0					учрежд. 02.10.2017 г.
	13	офис	141.7	141.7						учрежд. 02.10.2017 г.
	14	офис	93.6	93.6						учрежд. 02.10.2017 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Боровское шоссе, дом 12А, строение 1

	15	помещение подсобное	4.4		4.4					учрежд. 02.10.2017 г.
	16	клетка лестничная	15.8		15.8					учрежд. 02.10.2017 г.
	17	офис	45.9	45.9						учрежд. 02.10.2017 г.
	18	коридор	167.0		167.0					учрежд. 02.10.2017 г.
Итого по помещению			999.7	767.7	232.0					
Нежилые помещения всего			999.7	767.7	232.0					
в т.ч. Учрежденческие			999.7	767.7	232.0					

Помещение № VIII Тип: Нежилое ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
надст.эт.	1	нежилое	125.8		125.8				278	учрежд. 02.10.2017 г.
Итого по помещению			125.8		125.8					
Нежилые помещения всего			125.8		125.8					
в т.ч. Учрежденческие			125.8		125.8					

Помещение № IX Тип: Нежилое ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
надст.эт.	1	нежилое	124.6		124.6				280	учрежд. 02.10.2017 г.
Итого по помещению			124.6		124.6					
Нежилые помещения всего			124.6		124.6					
в т.ч. Учрежденческие			124.6		124.6					

ИТОГО	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
Итого по зданию	6198.6	4410.6	1788.0				
Нежилые помещения всего	6198.6	4410.6	1788.0				
в т.ч. Складские	940.1	890.6	49.5				
Учрежденческие	5234.5	3520.0	1714.5				
Прочие	24.0		24.0				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 27.06.2016 г. № 10001778

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Боровское шоссе, дом 12А, строение 1

Экспликация на 7 страницах 03.11.2017 г.

Исполнитель Кузнецова Л. Н.

№9 Второе территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений 4-го инженерного отдела Второго ТУ
Н.В. Муханбетжанова

№9 Второе территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

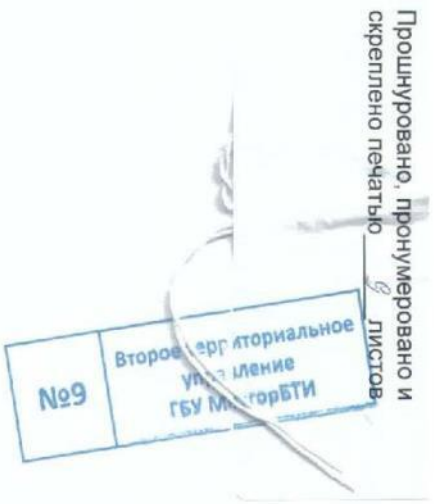
Копию экспликации на 9 лист.

Кузнецова Л.Н.
(подпись)

Изготовил 2 октября 2017 г.

Проверил 2 октября 2017 г.

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений 4-го инженерного отдела Второго ТУ
Н.В. Муханбетжанова
(подпись)


Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 8 листов
№9
Второе территориальное
управление
ГБУ МосгорБТИ

Технический паспорт и экспликация к поэтажному плану здания с кадастровым номером 77:07:0015005:20202

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации

Второе территориальное управление

№9 Второе территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

№ квартала	3959
№ дела	23
UNOM	5001862
Реестровый №	05001862

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва
Административный округ	Западный административный округ
Муниципальный округ, поселение	Солнцево
Населённый пункт	
Микрорайон, квартал, иное	
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	Боровское шоссе
дом 12А	корпус - строение -
Иное описание местоположения	
Наименование	склад
Кадастровый номер	-
Назначение	складское
Функциональное назначение	
Количество проживающих в жилых помещениях	-

Самовольно возведенное строение

Регистрация адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:

Регистрационный № 10001774 Дата регистрации 27.06.2016 г.

Дата последнего обследования строения: **02.10.2017 г.**

Дата печати паспорта: 02.11.2017 г.

I. Общие сведения

Серия проекта	нет данных		
Этажность	**1**	, в том числе	
Количество подземных этажей	0	, в том числе	
Кроме того	надстроенный этаж		
Год постройки	**2015**		
Год пристройки			
Год надстройки			
Год переоборудования			
Год последнего капитального ремонта			
Год реконструкции			
Строительный объём	**65267 м³**	, в т.ч. подземной части	0 м³
Общая площадь здания	**7260,0 м²**		
в том числе:			
Жилые помещения:	Общая площадь	0,0 м²	
	Жилая площадь	0,0 м²	
Нежилые помещения:	Общая площадь	7260,0 м²	

Площадь помещений общего имущества в многоквартирном доме: -

Способ управления многоквартирным домом:

Сведения об аварийности:

Решение о капитальном ремонте:

Решение о сносе:

Сведения о имущественных правах

Форма собственности	Доля	Площадь, м²
1	2	3

город Москва, Боровское шоссе, дом 12А

А. Распределение общей площади жилых помещений

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

Жилые помещения	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м²	Площадь жилая, м²
1	2	3	4	5
В квартирах				
В коридорной системе				
В общежитиях				
В жилых помещениях				
в т.ч. на мансардных этажах				
в т.ч. в цокольных этажах				
Всего				

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

Квартиры	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м²	Площадь жилая, м²
1	2	3	4	5
1-комнатные				
2-комнатные				
3-комнатные				
4-комнатные				
5-комнатные				
6-комнатные				
В 7 и более комнат				
Всего квартир				

Распределение уборочной площади здания

Классификация уборочных помещений	Кол-во элементов	Уборочная площадь, м2
1	2	3
Лестницы и лестничные клетки		
Коридоры общего пользования		
Переходные балконы		
Мусорокамеры		
Открытые сходы и площадки		
Крыши		
Другие помещения		

Площадь жилых помещений в зависимости от целей использования

Виды жилищного фонда	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м²	Площадь жилая, м²
1	2	3	4	5
Индивидуальный				
Коммерческое использование				
Социальное использование				
Специализированный				

Б. Распределение общей площади нежилых помещений

Распределение общей площади нежилых помещений по типу площади

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Общая площадь, м²	Основная площадь, м²
1	2	3	4
Складские	7	7260,0	6499,6
Итого по нежилым помещениям	**7**	**7260,0**	**6499,6**
Итого по типам жилого в нежилых помещениях			
Всего нежилой площади	**7**	**7260,0**	**6499,6**
в т.ч. площадь цокольного этажа			
в т.ч. площадь подвала			
в т.ч. подземных этажей			

Площадь, не входящая в общую площадь здания

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Площадь, м²
1	2	3
Площадь, не входящая в общую площадь		

город Москва, Боровское шоссе, дом 12А

II. Благоустройство общей и жилой/основной площади

Вид благоустройства	Тип благоустройства	Общая площадь, м²	Жилая площадь, м²	Кол-во, шт.	Общедомовой счётчик, шт.	Кол-во квартирных счётчиков, шт.
1	2	3	4	5	6	7
Водопровод	централизованный	7260,0				
Канализация	централизованная	7260,0				
Отопление	центральное	7260,0				
Горячее водоснабжение	централизованное	7260,0				
Ванны (тип водоснабжения)						
Души						
Бассейны						
Газоснабжение / кол-во газовых плит						
Электроснабжение	скрытая проводка	7260,0				
Напольные электроплиты						
Мусоропровод						
Лифты грузовые						
Лифты пассажирские	пассажирский			1		
Лифты грузопассажирские						
Интернет						

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

№ или литер по плану	Наименование	Этаж-ность	Формулы для подсчета площадей по наружнему обмеру	Площадь, м²	Вкл. в застр.	Высота, м	Объём, м³	Подзе мный
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	основное для застройки	1	(49.03*109.07)+(8.12*3.00)+(8.10*3.00)+(8.10*2.98)	5420,5	v	0	0	
-	ступени,пандусы		(3.61*1.68)+(8.21*1.44)+(1.53*2.10)+(1.50*2.11)+(1.42*2.98)	28,5	v	0	0	
-	основное для объема		((109.07*49.03)+(8.12*3.00)+(8.10*3.00)+(8.10*2.98))	5420,5		5,2	28187	
-	основное для объема		109.07*52.03	5674,9		6,5	36887	
-	надстройка		(3.30*6.60)*3	65,3		2,95	193	
частей: 5	**Всего:**						**65267**	

Площадь застройки: **5449,0** м²

Площадь съёмки: _____ м²

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основного строения

Подзе мный
9

№ части или литер -
Наименование части склад
Группа капитальности 2 Этажность 1 Сборник 36 Таблица 29е

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и.т.п.)	Удельн.вес КЭ	Поправка к удельн.весу в %	Удельн.вес КЭ с поправкой	Износ в %	Произвед.% износа на удельный вес КЭ долен на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	железобетонный		8		8.0		
2	Наружние и внутренние капитальные стены	панели типа "Сэндвич"		21		21.0		
	Перегородки	кирпичные						
3	Перекрытия чердачные			16		16.0		
	Перекрытия междуэтажные	железобетонные плиты						
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкция	железобетонная совмещенная		21		21.0		
	Кровля	мягкая рулонная						
5	Полы	бетонные		19		19.0		
6	Проёмы оконные	пластиковая рама со стеклопакетом		4		4.0		
	Проёмы дверные	металлические, ворота металлические						
7	Наружняя отделка	окраска без штукатурки		2		2.0		
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка	без отделки						
8	Центральное отопление	центральное		9		9.0		
	Печное отопление							
	Водопровод	централизованный						
	Канализация	централизованная						
	Горячее водоснабжение	централизованное						
	Вентиляция	приточно-вытяжная						
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Лифты							
	Электроплиты							
	Электроснабжение	скрытая проводка						
9	Прочие работы	пандус, ступени, отмостка						
				100		100		

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

Стр. город Москва, Боровское шоссе, дом 12А Стр. 7

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

№ части или литер _____

Наименование части _____

Группа капитальности _____ Этажность _____ Сборник _____ Таблица _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и.т.п.)	Удельн.вес КЭ	Поправка к удельн.весу в %	Удельн.вес КЭ с поправкой	Износ в %	Произвед.% износа на удельный вес КЭ деленна 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	Наружние и внутренние капитальные стены							
	Перегородки							
3	Перекрытия чердачные							
	Перекрытия междуэтажные							
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкция							
	Кровля							
5	Полы							
6	Проёмы оконные							
	Проёмы дверные							
7	Наружняя отделка							
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка							
8	Центральное отопление							
	Печное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Лифты							
	Электроплиты							
	Электроснабжение							
9	Прочие работы							

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

город Москва, Боровское шоссе, дом 12А

Стр. 8 Год М

йки

VI. Описание конструктивных элементов и определение износа холодной пристройки

№ части или литер
Наименование части
Группа капитальности ____ Этажность ____ Сборник ____ Таблица ____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельн.вес КЭ	Поправка к удельн.весу в %	Удельн.вес КЭ с поправкой	Износ в %	Проценд.% износа на удельный вес КЭ делен.на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	Наружние и внутренние капитальные стены							
	Перегородки							
3	Перекрытия чердачные							
	Перекрытия междуэтажные							
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкция							
	Кровля							
5	Полы							
6	Проёмы оконные							
	Проёмы дверные							
7	Наружняя отделка							
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка							
8	Центральное отопление							
	Печное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Лифты							
	Электроплиты							
	Электроснабжение							
9	Прочие работы							

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

ород Москва, Боровское шоссе, дом 12А

Стр. 8

Стр. 9

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

№ части	Литер	Наименование	№ сборника	№ таблицы	Стоимость 1 м² (1 м³) по таблице	Единица измерения	Удельный вес строения	Поправка на высоту помещения	Поправка на ср. площадь квартиры	Поправка на этажность	Поправка на отклонение от группы кап.	Поправка на объём строения	Поправка на отсутствие паркета	Поправка на кровлю	Поправка на отсутствие газа	Поправка на подвал	Поправка на благоустройство	Поправка на сантехустройства	Поправка на фундамент	Поправка на материал стен	Поправка на отделочные работы	Удельный вес с поправкой	Стоимость 1 м² (1 м³) с поправкой, руб.	Объём части, м³	Площадь части, м²	Восстановительная стоимость по сборнику, руб.	% износа	Действительная стоимость по сборнику, руб.	Коэфф. пересчёта к ценам 1990 г.	Коэфф. инфляции	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
-	-	основное	36	29е	13,50	м³	1,00															1,00	13,50	20000		270000,00		270000,00			
-	-	основное	36	29е	13,50	м³	1,00			0,95		0,98										0,93	12,56	45267		568553,52		568553,52			
Коэффициенты:			1,01		1,24		1,56																								

Всего	Восстановительная стоимость строения, руб.	**1 638 318,91**
	Действительная стоимость строения, руб.	**1 638 318,91**

Работу выполнил инженер — Кузнецова Л. Н. — 02.10.2017 г.

Проверил бригадир — Муханбетжанова Н. В. — 02.11.2017 г.

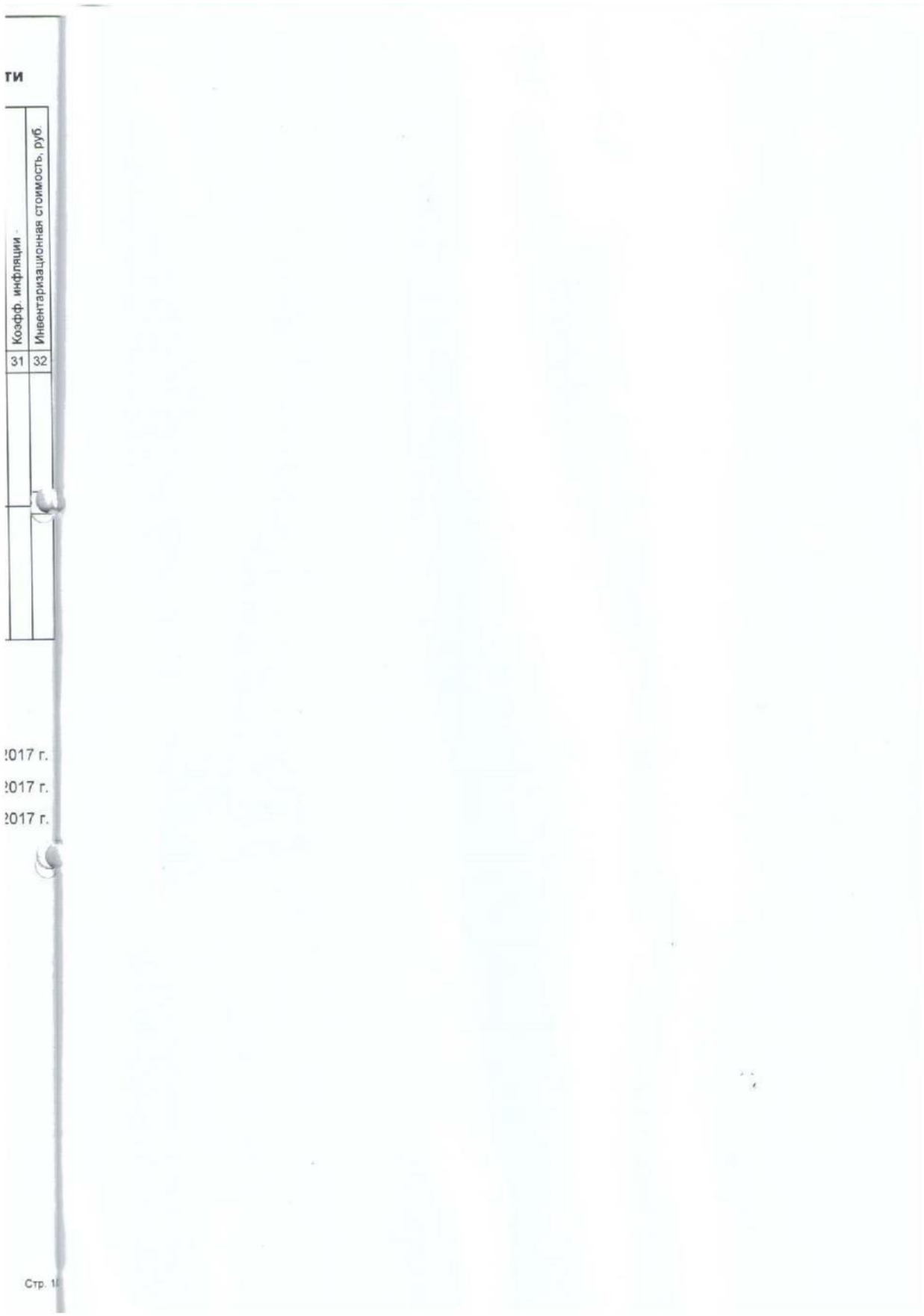
Начальник Второго территориального управления — Кузнецова Е.В. — 02.11.2017 г.

Заместитель начальника
Второго территориального
управления
Н.П. Белоусова

№9 Второе территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

город Москва, Боровское шоссе, дом 12А

Стр. 1



ти

Коэфф. инфляции	Инвентаризационная стоимость, руб.
31	32

!017 г.
!017 г.
!017 г.

Стр. 1


Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью ___ листов
№9
Второе территориальное
управление
ГБУ «МосгорБТИ»

Обложка формы № 22

ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ГОРОДА МОСКВА МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану дома № 12А стр. _____

ПОЧТОВЫЙ АДРЕС: Боровское шоссе

Западного округа города Москвы

СТРОИТЕЛЬНЫЙ АДРЕС:

Наименование склад

Административный округ Западный

Наименование микрорайона _____

или городского проезда _____

Микрорайон № _____ корпус № ____ секции _____

Заказчик _____

Владелец _____

Здание построено по проекту _____

Экспликация составлена по состоянию на 2.10.2017 г.
(дата обмера)

Экспликацию составил Кузнецова Л.Н.

Проверил Муханбетжанова Н.В.

Зам. начальника ТБТИ _____

Штамп ТБТИ

№9 Второе территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации
Второе территориальное управление
Адрес: 127018, г. Москва, ул. Стрелецкая, д. 9А
Телефон: 8 (495) 656-29-50, 8 (495) 656-22-19
к заказу 74 73 300533 от 13.09.2017 г.

№9 Второе территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Разрешение на возведение объекта не предъявлено
Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Боровское шоссе, дом 12А

Помещение № I Тип: Нежилое ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	склад	5055.0	5055.0					949	складс. 02.10.2017 г.
	2	нежилое	37.4	37.4					521	складс. 02.10.2017 г.
	3	нежилое	37.8	37.8					521	складс. 02.10.2017 г.
	4	нежилое	22.5	22.5					521	складс. 02.10.2017 г.
	5	нежилое	29.8	29.8					521	складс. 02.10.2017 г.
	6	электрощитовая	23.6		23,6				521	складс. 02.10.2017 г.
	7	нежилое	17.8		17,8				521	складс. 02.10.2017 г.
	8	нежилое	2.8		2,8				521	складс. 02.10.2017 г.
	9	нежилое	2.1		2,1				521	складс. 02.10.2017 г.
	10	нежилое	2.1		2,1				521	складс. 02.10.2017 г.
	11	нежилое	26.5	26,5					521	складс. 02.10.2017 г.
	12	лестница	15.0		15,0				521	складс. 02.10.2017 г.
	13	тамбур	3.5		3,5				521	складс. 02.10.2017 г.
	14	тамбур	4,3		4,3				520	складс. 02.10.2017 г.
	15	лестница	15.2		15,2				520	складс. 02.10.2017 г.
Итого по помещению			5295.4	5209,0	86,4					
Нежилые помещения всего			5295.4	5209,0	86,4					
в т.ч. Складские			5295.4	5209,0	86,4					

Помещение № II Тип: Нежилое ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
1	1	тамбур	4,9		4,9				520	складс. 02.10.2017 г.
	2	лестница	15,2		15,2					складс. 02.10.2017 г.

02 73 17 0004219

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Боровское шоссе, дом 12А

Итого по помещению	20,1		20,1					
Нежилые помещения всего	20,1		20,1					
в т.ч. Складские	20,1		20,1					

Помещение № III Тип: Нежилое ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
антрес.	1	лестница	14,9		14,9				269	склад. 02.10.2017 г.
	2	коридор	115,8		115,8					склад. 02.10.2017 г.
	3	нежилое	61,9	61,9						склад. 02.10.2017 г.
	4	нежилое	43,8	43,8						склад. 02.10.2017 г.
	5	нежилое	43,6	43,6						склад. 02.10.2017 г.
	6	нежилое	43,6	43,6						склад. 02.10.2017 г.
	7	нежилое	43,6	43,6						склад. 02.10.2017 г.
	8	нежилое	75,1	75,1						склад. 02.10.2017 г.
	9	нежилое	22,9	22,9						склад. 02.10.2017 г.
	10	нежилое	20,7	20,7						склад. 02.10.2017 г.
	11	нежилое	1,9		1,9					склад. 02.10.2017 г.
	12	нежилое	2,5		2,5					склад. 02.10.2017 г.
	13	нежилое	1,7		1,7					склад. 02.10.2017 г.
	14	умывальная	3,1		3,1					склад. 02.10.2017 г.
	15	туалет	1,2	1,2						склад. 02.10.2017 г.
	16	умывальная	1,9		1,9					склад. 02.10.2017 г.
	17	туалет	2,8	2,8						склад. 02.10.2017 г.
	18	нежилое	6,8		6,8					склад. 02.10.2017 г.
	19	лестница	14,7		14,7					склад. 02.10.2017 г.
	20	нежилое	52,6	52,6						склад. 02.10.2017 г.
	21	нежилое	43,1	43,1						склад. 02.10.2017 г.
	22	нежилое	42,3	42,3						склад. 02.10.2017 г.
	23	нежилое	15,7	15,7						склад. 02.10.2017 г.
	23а	коридор	4,8		4,8					склад. 02.10.2017 г.
	24	нежилое	42,4	42,4						склад. 02.10.2017 г.
	25	нежилое	42,0	42,0						склад. 02.10.2017 г.
	26	нежилое	44,5	44,5						склад. 02.10.2017 г.
	27	нежилое	11,6		11,6					склад. 02.10.2017 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Боровское шоссе, дом 12А

	28	нежилое	3,2		3,2					склад. 02.10.2017 г.
	29	нежилое	2,3		2,3					склад. 02.10.2017 г.
	30	коридор	114,7		114,7					склад. 02.10.2017 г.
	31	лестница	14,9		14,9					склад. 02.10.2017 г.
Итого по помещению			956,6	641,8	314,8					
Нежилые помещения всего			956,6	641,8	314,8					
в т.ч. Складские			956,6	641,8	314,8					

Помещение № IV Тип: Нежилое

ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
антрес. 1	1	лестница	15,2		15,2				308	склад. 02.10.2017 г.
	2	коридор	112,3		112,3					склад. 02.10.2017 г.
	3	нежилое	62,0	62,0						склад. 02.10.2017 г.
	4	нежилое	43,5	43,5						склад. 02.10.2017 г.
	5	нежилое	43,6	43,6						склад. 02.10.2017 г.
	6	нежилое	43,3	43,3						склад. 02.10.2017 г.
	7	нежилое	43,3	43,3						склад. 02.10.2017 г.
	8	нежилое	74,2	74,2						склад. 02.10.2017 г.
	9	нежилое	44,5	44,5						склад. 02.10.2017 г.
	10	нежилое	8,9		8,9					склад. 02.10.2017 г.
	11	умывальная	3,2		3,2					склад. 02.10.2017 г.
	12	туалет	1,2	1,2						склад. 02.10.2017 г.
	13	умывальная	1,9		1,9					склад. 02.10.2017 г.
	14	туалет	2,9	2,9						склад. 02.10.2017 г.
	15	нежилое	4,7		4,7					склад. 02.10.2017 г.
	16	лестница	15,4		15,4					склад. 02.10.2017 г.
	17	коридор	112,8		112,8					склад. 02.10.2017 г.
	18	нежилое	72,8	72,8						склад. 02.10.2017 г.
	19	нежилое	44,6	44,6						склад. 02.10.2017 г.
	20	нежилое	43,1	43,1						склад. 02.10.2017 г.
	21	нежилое	43,0	43,0						склад. 02.10.2017 г.
	22	нежилое	43,8	43,8						склад. 02.10.2017 г.
	23	нежилое	43,0	43,0						склад. 02.10.2017 г.
	24	нежилое	17,6		17,6					склад. 02.10.2017 г.

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Боровское шоссе, дом 12А

	25	лестница	15,0		15,0					складс. 02.10.2017 г.
Итого по помещению			955,8	648,8	307,0					
Нежилые помещения всего			955,8	648,8	307,0					
в т.ч. Складские			955,8	648,8	307,0					

Помещение № V Тип: Нежилое ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
надст.эт.	1	лестница	10,7		10,7				270	складс. 02.10.2017 г.
Итого по помещению			10,7		10,7					
Нежилые помещения всего			10,7		10,7					
в т.ч. Складские			10,7		10,7					

Помещение № VI Тип: Нежилое ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
надст.эт.	1	лестница	10,7		10,7				270	складс. 02.10.2017 г.
Итого по помещению			10,7		10,7					
Нежилые помещения всего			10,7		10,7					
в т.ч. Складские			10,7		10,7					

Помещение № VII Тип: Нежилое ф.25

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание
			всего	в том числе		в том числе				Дата обследования
				основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
надст.эт.	1	лестница	10,7		10,7				270	складс. 02.10.2017 г.
Итого по помещению			10,7		10,7					
Нежилые помещения всего			10,7		10,7					
в т.ч. Складские			10,7		10,7					

ИТОГО	Площадь общая, кв.м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Примечание
	всего	в том числе		в том числе			
		основн.	вспом.	лоджий	балконов	прочих	
Итого по зданию	7260,0	6499,6	760,4				

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Боровское шоссе, дом 12А

Нежилые помещения всего	7260,0	6499,6	760.4				
в т.ч. Складские	7260,0	6499,6	760.4				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 27.06.2016 г. № 10001774

Экспликация на 5 страницах 02.11.2017 г.

Исполнитель _____ Кузнецова Л. Н.

№9 Второе территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений 4-го инженерного отдела Второго ТУ
Н.В. Муханбетжанова

№9 Второе территориальное управление ГБУ МосгорБТИ

Копию экспликации на 7 лист.

Кузнецова Л. Н.
(подпись)

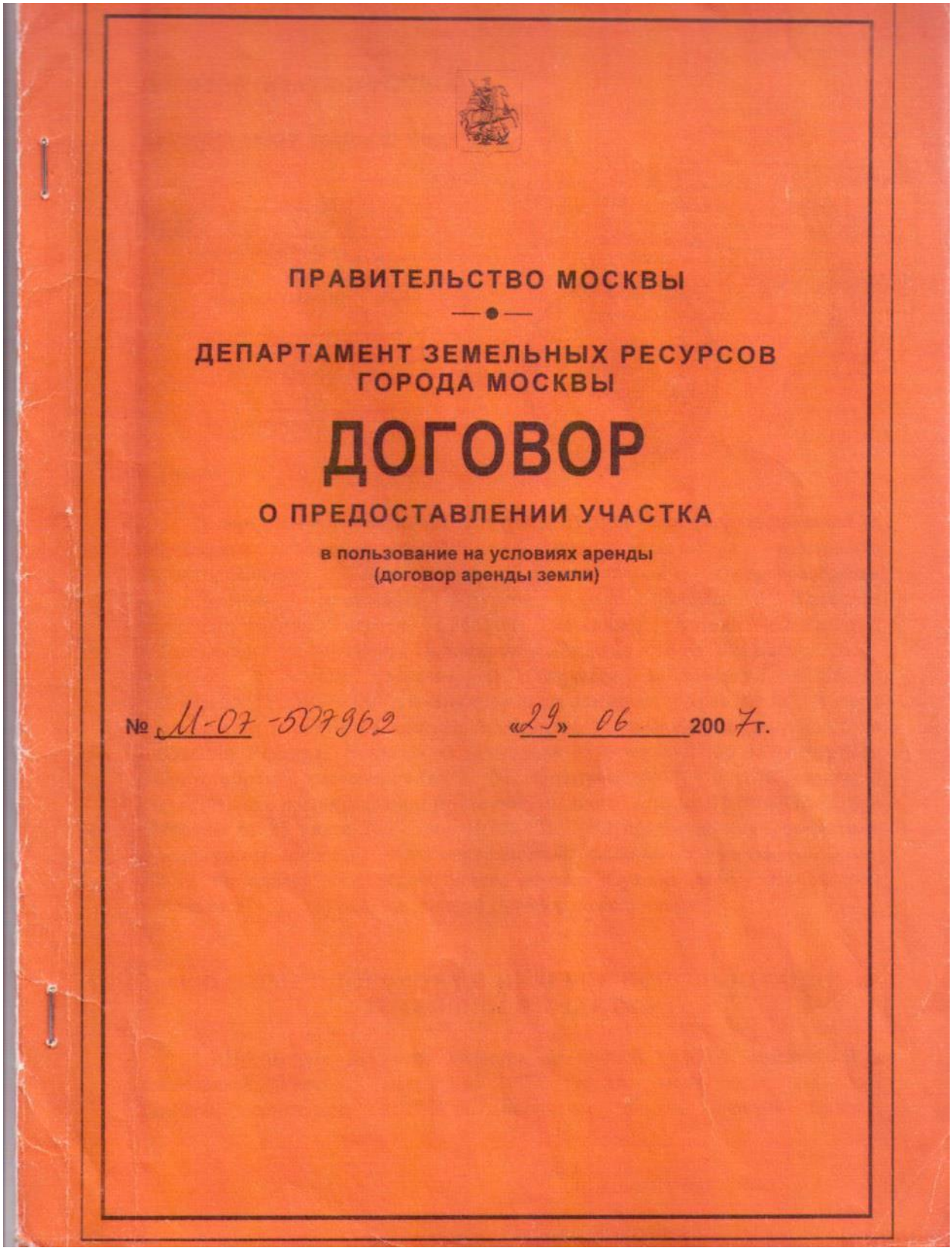
Изготовил 2 октября 2017 г.

Проверил 2 октября 2017 г.

Руководитель группы по инвентаризации строений и сооружений 4-го инженерного отдела Второго ТУ
(подпись)
Н.В. Муханбетжанова


Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 4 листов
№9
Второе территориальное
управление
ГБ

Договор аренды земельного участка от 29.06.2007 г. с дополнительным соглашением от 11.07.2012 г.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ
ГОРОДА МОСКВЫ

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ М-07-507962 «29» 06 2007 г.

ДОГОВОР КРАТКОСРОЧНОЙ

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве
Номер регистрационного округа 77-77
Произведена государственная регистрация договора
Дата регистрации 24 АВГ 2007
Номер регистрации 77-77-07/004/2007-188
МАЗУРЕНКО Т.А.
(Подпись) (Ф.И.О.)

№ М - 07 - 507962
(Номер договора)

29 | 06 | 2007
(Число) (Месяц) (Год)

77:07:15005:377
(Кадастровый №)

70110949
(Условный №)

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем **"Арендодатель"**, в лице заместителя начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Западном административном округе г.Москвы Игнатова Антона Сергеевича, действующего на основании Положения и доверенности от 28.12.2006г. №33-И-3337/6, с одной стороны, и Открытое акционерное общество "МОССПОРТРЕМСТРОЙ", именуемое в дальнейшем **"Арендатор"**, в лице генерального директора Саматова Александра Матвеевича, действующего на основании Устава и выписки из протокола №26 от 20.07.06 внеочередного общего собрания акционеров ОАО "Мосспортремстрой", с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Западного административного округа г.Москвы от 25 июня 2007 года №701-РП «О предоставлении открытому акционерному обществу "Мосспортремстрой" земельного участка площадью 1,0 га по адресу: Боровское шоссе, деревня Суково, коммунальная зона "Солнечная"», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1.Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем "Участок", площадью 10000 (десять тысяч) кв.м., имеющий адресные ориентиры: г.Москва, Боровское шоссе, деревня Суково,

коммунальная зона "Солнечная", предоставляемый в пользование на условиях аренды на период проектирования и строительства складской базы.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2.Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3.Границы Участка установлены в натуре (на местности) и идентифицированы на прилагаемом к Договору Плане границ земельного участка (Приложение №2) с поворотными точками.

План границ земельного Участка (Приложение №2) и План земельного Участка (Приложение №3) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4.Участок свободен от строений.

Имеются зеленые насаждения.

Категория земель: земли населённых пунктов.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1.Договор заключен сроком до 31 декабря 2009 года.

2.2.Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3.Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4.Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1.Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2.Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при

заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г.Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3.Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение №1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4.Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г.Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актом и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5.Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязуется:

4.1.1. В течение шести месяцев, со дня присвоения настоящему Договору в Департаменте земельных ресурсов города Москвы учетного номера,

разработать и согласовать в установленном порядке проект строительства складской базы. Проектом предусмотреть благоустройство *Участка* и прилегающей территории.

4.1.2. В течение 2007-2009гг. выполнить строительство складской базы, благоустройство территории завершить в те же сроки.

4.1.3. Пересадку и вырубку имеющихся на *Участке* зеленых насаждений производить по согласованию с Департаментом природопользования и охраны окружающей среды города Москвы.

4.1.4. После завершения строительства и благоустройства *Участка,* в недельный срок, представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы акт приемки в эксплуатацию складской базы.

4.2. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г.Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6.Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и г.Москвы.

Арендатор обязан:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8.Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г.Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации, в Управление Федеральной регистрационной службы по Москве в течение 5-ти рабочих дней.

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;
- в случае самовольного строительства на земельном участке.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г.Москвы.

6.2. В судебном порядке обратить взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4.Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г.Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе “ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА” и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы
№ 2 - План границ земельного участка
№ 3 - План земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Открытое акционерное общество "МОССПОРТРЕМСТРОЙ"
Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 101000, г. Москва, Милютинский переулок, дом 6, стр. 1-2
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 121552, г.Москва, Крылатская ул., д.2, корп.4
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7708021145, КПП 770801001 ОКПО 05062715 ОКВЭД 45.23.2 45.21 45.21.7
Расчетный счет № 40603810900001300001	Расчетный счет № 40702810800000000079
в АКБ ''Русский земельный банк''	в АКБ "СОФИЯ" Г. МОСКВА
корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810900000000682
БИК 044552730	БИК 044552682
Телефон 440-76-10	Телефон 149-07-00

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1.Договор подписан Сторонами в 4 (четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

Заместитель начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Западном административном округе г.Москвы

_____ А.С. Игнатов

м.п.

От Арендатора:

Генеральный директор открытого акционерного общества "МОССПОРТРЕМСТРОЙ"

_____ А.М. Саматов

м.п.

Приложение № 1 к Договору аренды
№М-07- 507962 от 29.06.07

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____

Наименование арендатора: Открытое акционерное общество "МОССПОРТРЕМСТРОЙ"

Адрес участка: Боровское шоссе, деревня Суково, коммунальная зона "Солнечная"
Землеустроительное дело: 070011554
Кадастровый номер: 77:07:15005:377

1.ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь Участка всего	кв.м.	10000
1.2. Удельный показатель кадастровой стоимости земель (УПКСЗ), справочно **	руб/кв.м.	3908
1.3. Кадастровая стоимость земельного участка*	руб.	39 080 000
1.4.Ставка арендной платы по виду функционального и разрешенного использования земельного участка	%	1.50
2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК		
АРЕНДНАЯ ПЛАТА ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК СОСТАВЛЯЕТ:	руб/год	**586 200.00**

* В случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

** В случае указания кадастровой стоимости или УПКСЗ в кадастровых справках по форме В.1-В.6 не заполняется.

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 05 числа первого месяца квартала.

Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 0,2 % .

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 774801001 Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)						
Расчетный счет № 40101810800000010041 Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705						
071 111 05011 02 0101 120	45 268 588 000	0	0	0	0	0
Назначение платежа*: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года ФЛС <М-хх-хххххх-ххх>.НДС не облагается.						

Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКАТО и номер ФЛС является строго обязательным!

* ФЛС и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

Примечание:

1. Первоначальный расчет арендной платы произведен на основании постановлений Правительства Москвы от 25.04.2006 №273-ПП, прил.1, п.1.9, гр.3, от 24.05.2005 №356-ПП прил.1, гр.8 (в ред. постановления Правительства Москвы от 13.12.2005 №1024-ПП).

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Западном административном округе г.Москвы

_____ А.С. Игнатов

м.п.

От Арендатора:

Генеральный директор открытого акционерного общества "МОССПОРТРЕМСТРОЙ"

_____ А.М. Саматов

м.п.

Приложение N 2
М-07-507962

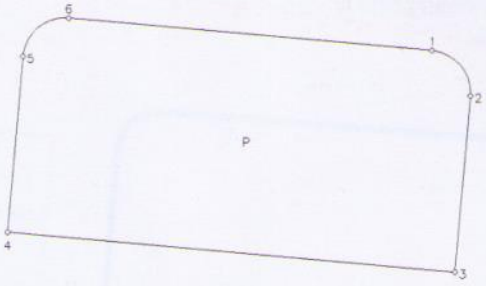
Кадастровый N 77:07:15005:377

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОАО "МОССПОРТРЕМСТРОЙ"

По адресу : г. Москва, Боровское шоссе, деревня Суково, коммунальная зона "Солнечная"

Масштаб 1: 2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
1–2	ЮВ 40 6.8	19.091	13.650
2–3	ЮЗ 4 53.4	56.501	
3–4	СЗ 85 6.7	144.000	
4–5	СВ 4 53.4	56.501	
5–6	СВ 49 53.2	19.091	13.650
6–1	ЮВ 85 6.6	117.002	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 10000.0 КВ.М.

Зам. начальника ТОРЗ ЗАО _____/Игнатов А.С./

М.П.

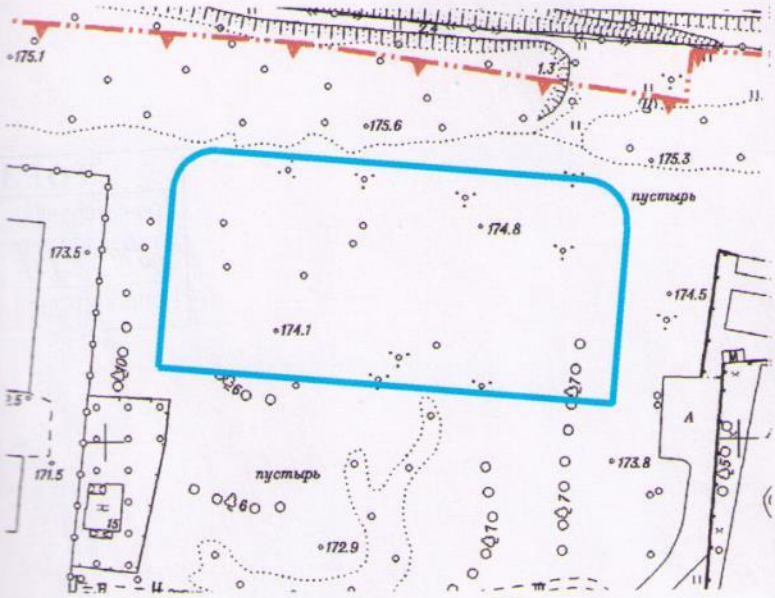
Приложение № 3 к Договору аренды
№М-07-507962 от 29.06.07

П Л А Н

земельного участка открытого акционерного общества "МОССПОРТРЕМСТРОЙ"

по адресу: Боровское шоссе, деревня Суково, коммунальная зона "Солнечная"

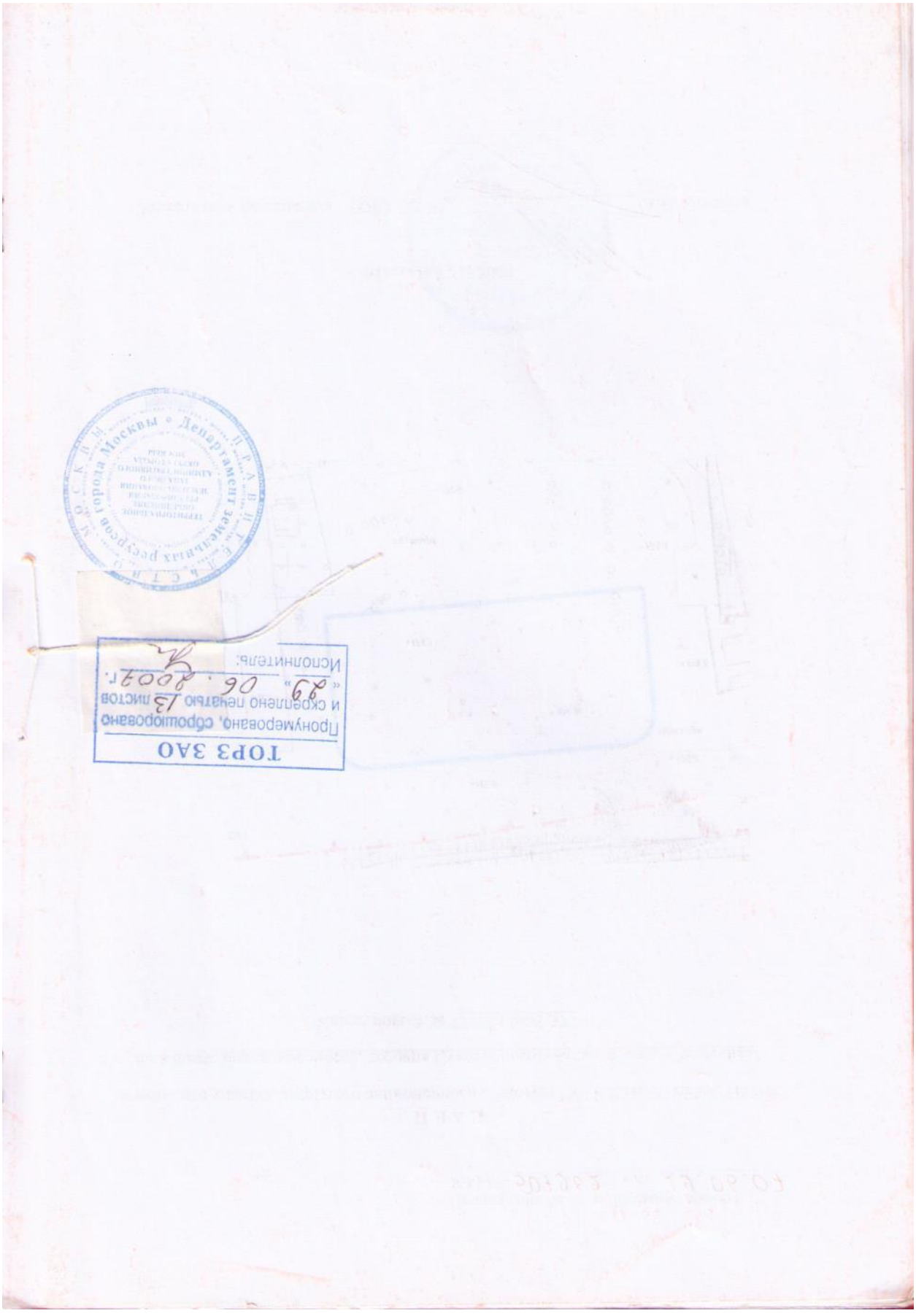
Кадастровый № 77:07:15005:377

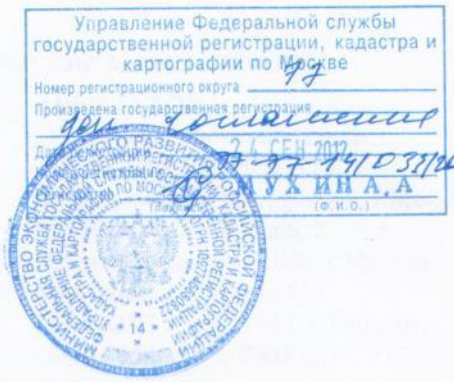


Масштаб 1: 2000

Заместитель начальника ТОРЗ ЗАО _____ /А.С. Игнатов/

М.П.


ТОРЗ ЗАО
Прошнуровано, скреплено печатью 13 листов
Исполнитель:
«29» 06 2007г.



Учетный номер дополнительного соглашения № М-07-507962/01
от «11» 09 2012 года

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка от 29.06.2007 № М-07-507962

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице начальника Управления регулирования землепользования в Западном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Воронкова Игоря Владимировича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 15.06.2012 № 33-И-2032/12, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и открытое акционерное общество «МОССПОРТРЕМСТРОЙ», в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице генерального директора Суханова Александра Дмитриевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. На основании распоряжения Правительства Москвы от 19.06.2012 № 314-РП, внести изменения в договор аренды земельного участка от 29.06.2007 № М-07-507962.

2. Пункт 4.1.2. раздела 4. «Особые условия договора» изложить в следующей редакции: «4.1.2. В срок до 31.12.2013 выполнить строительство складской базы, благоустройство территории завершить в те же сроки».

3. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 29.06.2007 № М-07-507962.

4. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из сторон.

6. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

АРЕНДОДАТЕЛЬ
Департамент земельных ресурсов города Москвы
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21
Расчетный счет
№ 40201810200000000001
в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705
Лицевой счет
№ 0307111000450284
БИК 044583001
Телефон (495) 440-76-10

АРЕНДАТОР
Открытое акционерное общество «МОССПОРТРЕМСТРОЙ»
Юридический адрес: 101000, г.Москва, Милютинский пер., д.6, 2
Почтовый адрес: 101000, г.Москва, Милютинский пер., д.6, 2
ИНН/КПП 7708021145/770801001, ОКПО 05062715, ОКВЭД 45.23
Расчетный счет
№ 40702810600070230065
в АКБ «РОСЕВРОБАНК» (ОАО) г.Москва

Корреспондентский счет
№ 30101810800000000777
БИК 044585777
Телефон (499) 149-00-66

7. ПОДПИСИ СТОРОН.

От Арендодателя:
Начальник Управления регулирования землепользования в Западном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы

_____ И.В.Воронков
м.п.

От Арендатора:
Генеральный директор открытого акционерного общества «МОССПОРТРЕМСТРОЙ»

_____ А.Д.Суханов
м.п.


Прошнуровано и скреплено
печатью 2 листов
Начальник УРЗ ЗАО
И.В.Воронков

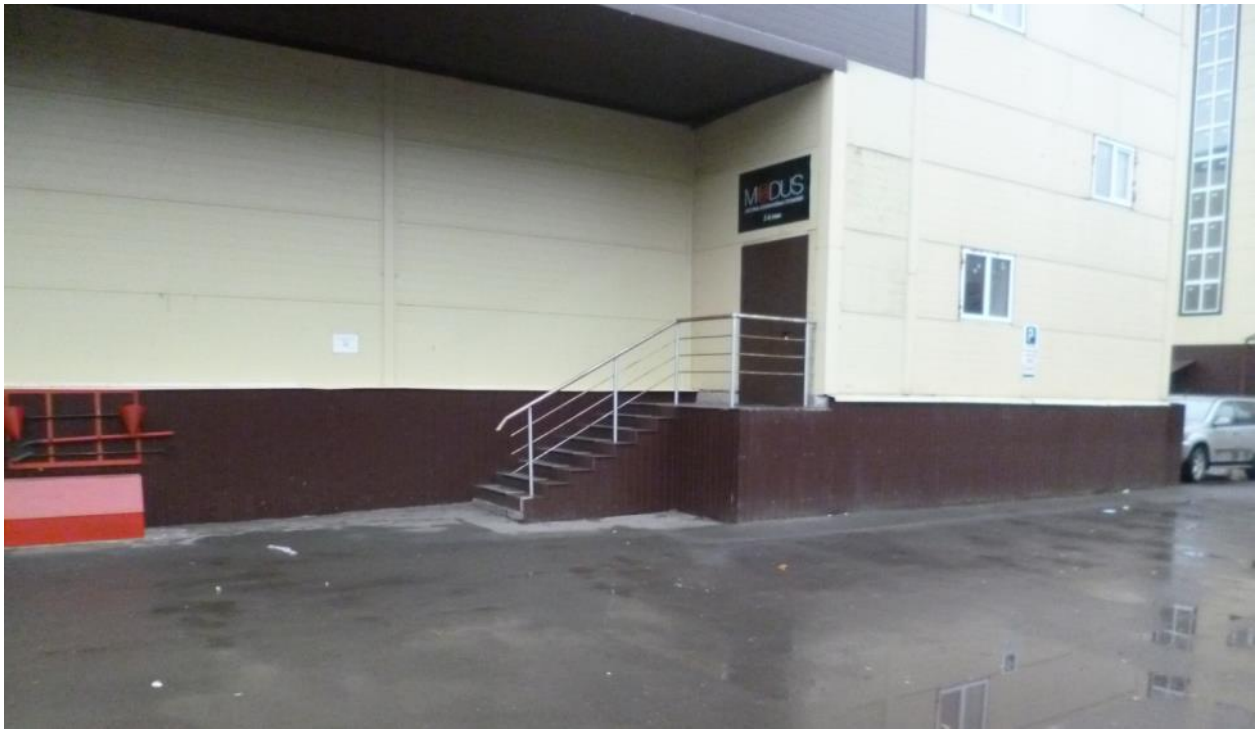
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4.

Фотографии оцениваемых зданий

г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А (7’260 кв. м)






MODUS



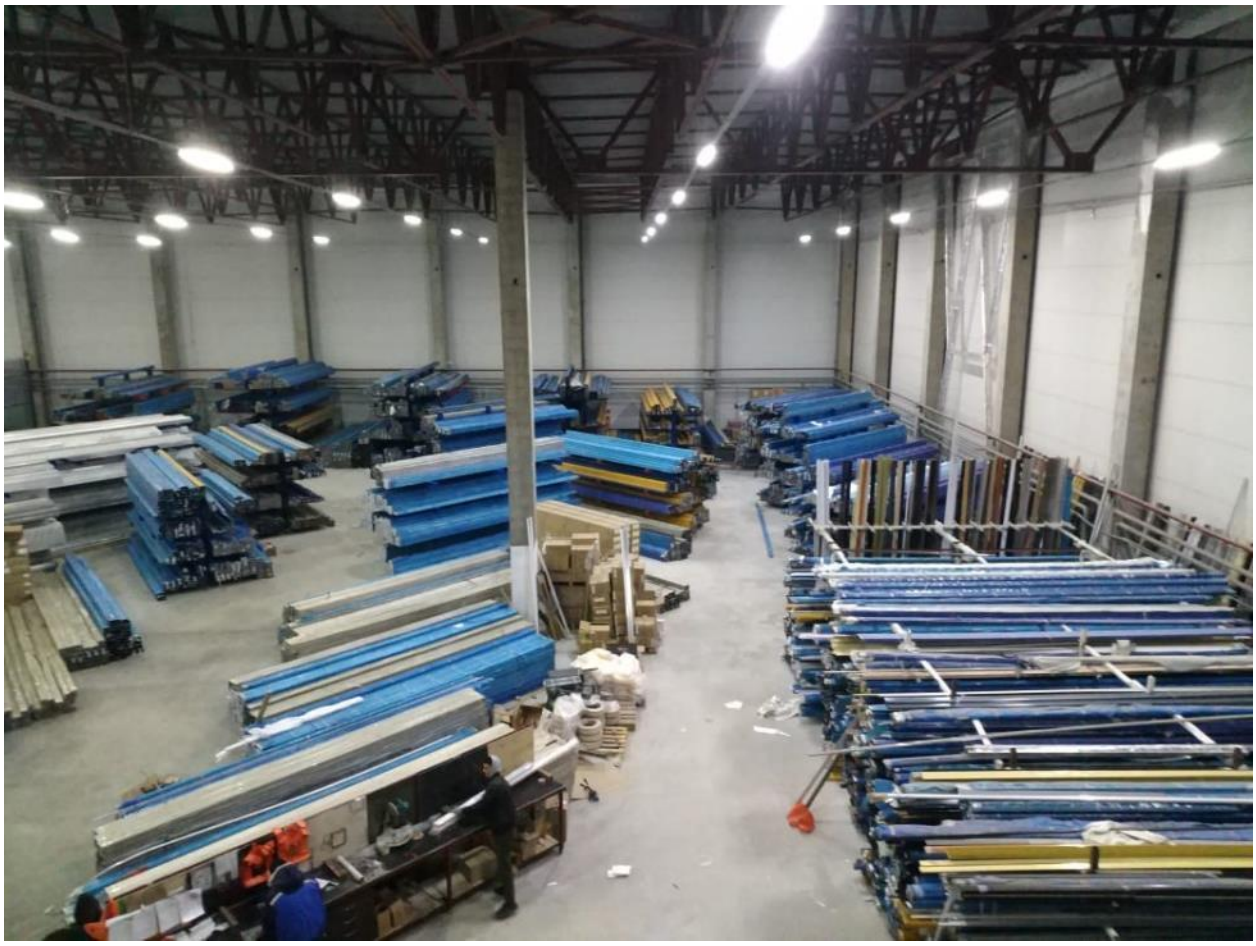

ERSK




№1
№2


№3









г. Москва, Боровское шоссе, д. 12А стр.1 (6’198,6 кв. м)









ПРИЛОЖЕНИЕ № 5.

Объекты–аналоги

Аналоги в рамках сравнительного подхода

Офисное (административное) здание

Аналог № 1

www.cian.ru/sale/commercial/216938187

ЦИАН
18 Ноябрь, 20:18

торговая площадь

Москва, район Солнцево, Наро-Фоминская ул., 2А

Метро: Солнцево, 10 мин. пешком

25 000 000 руб

69 445 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	360.0 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	—
Мебель:	есть
Телефонные линии:	—



Представитель: **Андрей Хахулин**

Готовый Бизнес. Действующий Магазин. Продажа Отдельно стоящего 2-х этажного здания 360 м2 со своей парковкой и придомовой территорией. Земля 4 сотки в аренде на 49 лет до 2063 года. На внутренней территории погрузочно-разгрузочная зона, гараж. Показ по договоренности.

Телефоны: **+7 985 640-20-31**

© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН

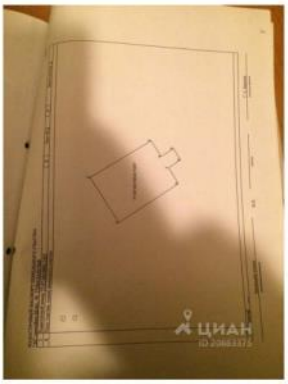
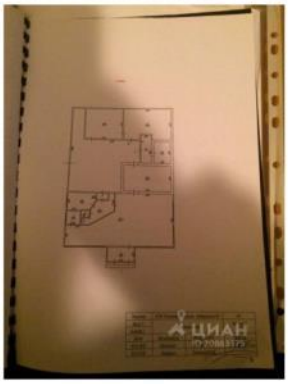






© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН


© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru









© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru









© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

Аналог № 2

www.cian.ru/sale/commercial/196721843

ЦИАН
11 Декабрь, 17:24

здание

Москва, район Солнцево, ул. Богданова, 56А

Метро: Солнцево, 3 мин. пешком

80 000 000 руб

77 445 руб за м²



Общая информация:

Этаж:	0 / 2
Площадь:	1033.0 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	переуступка прав аренды
Пропускная система:	—
Мебель:	есть
Телефонные линии:	—

Представитель: **Хороший Дом**

Продается отдельностоящее двухэтажное здание с подвалом на улице Богданова 56А. Удачное расположение, здание находится в центре района Солнцево (125000 жителей) и менее 200 метров от метро "Солнцево" (пассажиропоток до 7000 чел/час). Земельный участок 19,5 соток в аренде на 49 лет, огорожен и озеленен. Парковка на территории до 25 м/мест. Во всем здании выполнен качественный ремонт, полная замена коммуникаций. Проведена современная мощная приточно-вытяжная вентиляция. Система пожаротушения, сигнализация, интернет. Большие окна, потолки до 3.7 м. Электричество 200 кВт, водоснабжение 7,2 м3/час. Использовалось под ресторан и место для проведения мероприятий. Оборудована кухня, залы для праздников, конференции, досуга. Есть офисные помещения, подсобки. Санузлы на всех этажах. Возможно деление здания под разных арендаторов с отдельными входами (всего 4 входа). Можно использовать под любые виды деятельности, услуги, торговлю, офисный, медицинский и спорт центр. Оперативный показ

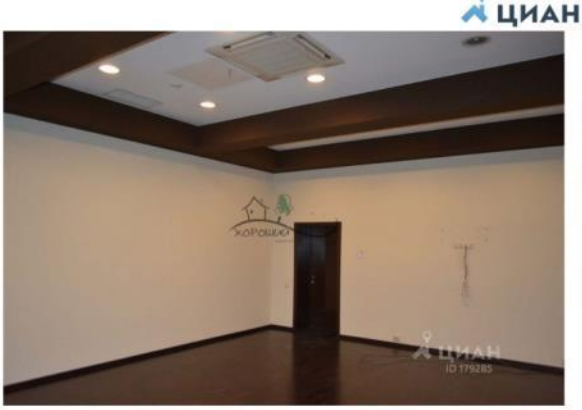
Телефоны: **+7 910 430-92-59**

© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru





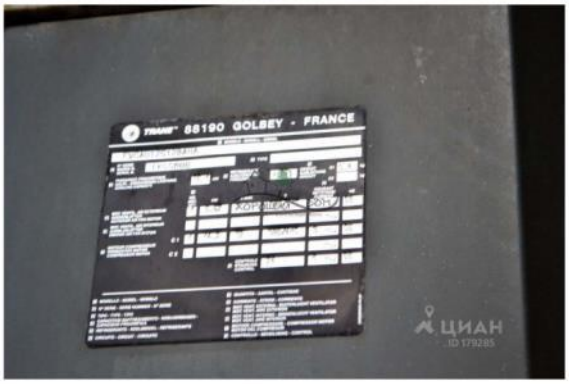

© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru



© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru







© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

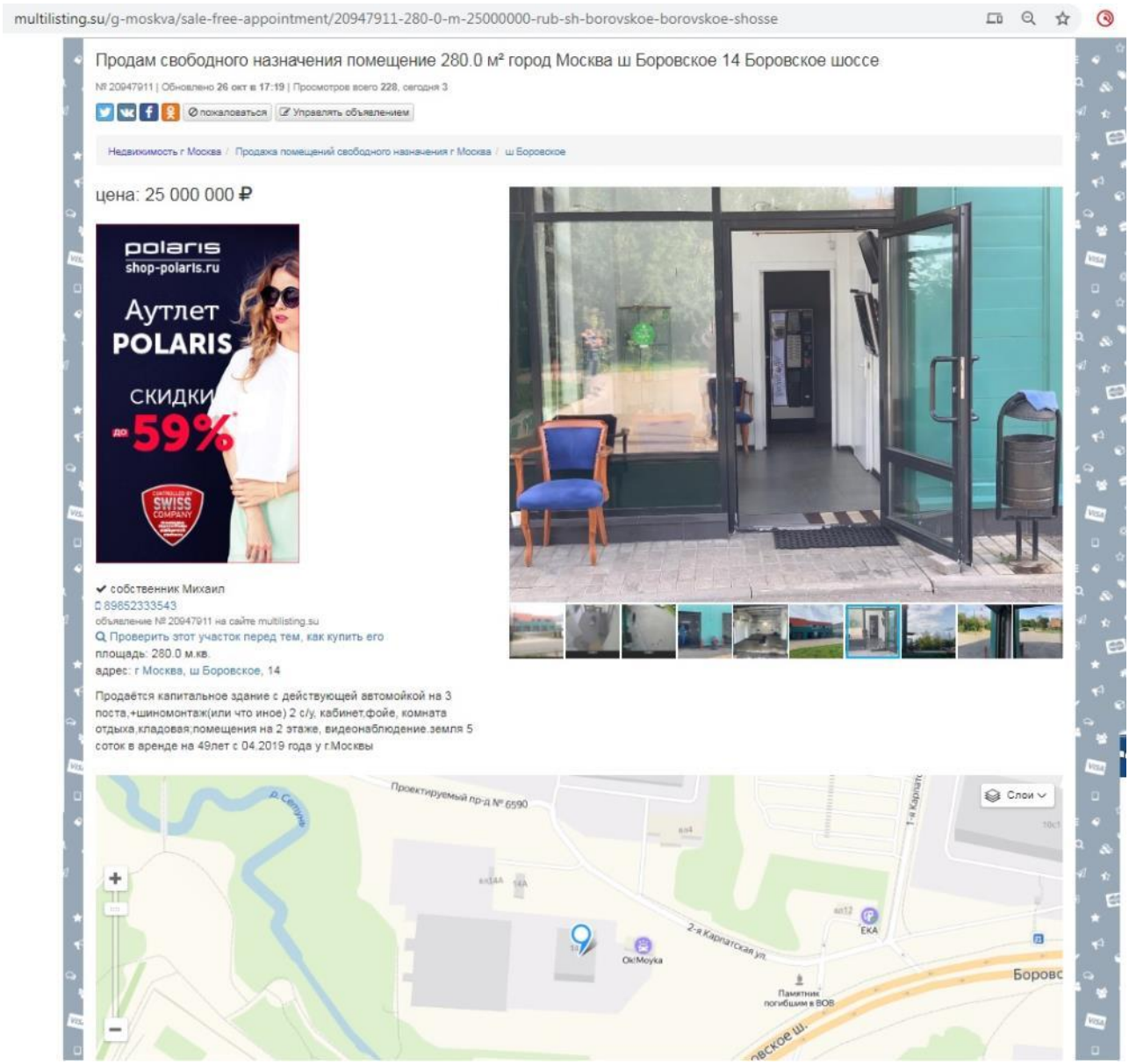





© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

Аналог № 3

https://multilisting.su/g-moskva/sale-free-appointment/20947911-280-0-m-25000000-rub-sh-borovskoe-borovskoe-shosse



Складское здание

Аналог № 1

www.cian.ru/sale/commercial/209229348

ЦИАН
16 Декабрь, 10:13

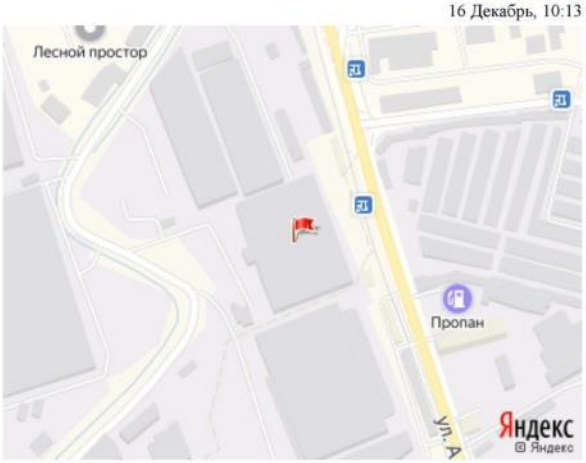
склад

Москва, Московский поселение, д. Саларьево, район Московский, вл5

Метро: Саларьево, 2 мин. на машине

994 999 999 руб

59 940 руб за м²



Общая информация:

Этаж:	1 / 2
Площадь:	16600.0 м², можно частями от 1000.0 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: **Лидер**

Москва, городское поселение Московский, деревня Саларьево, владение 5. Офисно- складской комплекс. Модульно- каркасное здание 16695 м2 в 2х эт. с антресолью, и здание модульной котельной Действующие наружные и внутренние сети с выделенными мощностями по сущ. Проекту: электричество, газификация, вода, канализация (автономная система биоочистки), отопление, пожаротушение -гидранты. Характеристика предлагаемого объекта: Земельный участок 1.4 га (Кадастровый номер: 50-50-21/085/2008-289). Помещение охраны-18м2, Здание трансформаторной -18м2, Прилегающая к территории стоянка на 30 машиномест. Здание Пл.- 16695.8 м2- из них: Площадь складских помещений 15796.3 м2 , Офисных 899.5 м2 . Высота до ферм в складском помещении 1ого эт.-9.00м, 2ого эт.-6.00м, высота антресоли 3.5м. Степень огнестойкости III. Отделка фасада сэндвич-панели, отделка цоколь штукатурка. Окна двойной стеклопакет, двери и ворота металлические-секционные. Сетка колонн 12 х 12 м на 1ом эт.,и 12х24 м на 2ом.эт. Горячее водоснабжение от газовой котельной, Расход тепла 0,05 Гкал/ч Холодное водоснабжение централизованное, с врезкой в существующую сеть. Суточный расход воды 9,0 м3/сут. Возможное доп. выделение воды-15м3/сут. Ливневая канализация на существующие очистные сооружения ливневых вод. Водоотведение через систему хозяйственно-бытовой канализации в локальные очистные сооружения. Объем бытовых стоков 9,0 м3/сут. Электроснабжение от трансформаторной подстанции, расположенной на данном участке-300 КВТ (с возможностью докупить 500кВт-мощности). Дополнительно возможно обеспечить газификацию объекта-30-50м3/сут. (с нужным объемом газа). Склад полностью сдан в аренду- 10 арендаторов. Средняя цена арендной ставки в год (без учета

© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН

ежегодной индексации)-6000-6500 р/год Дополнительная информация по запросу.

Телефоны: **+7 968 053-77-81**





© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН









© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

Аналог № 2

www.cian.ru/sale/commercial/222932333/

ЦИАН
15 Декабрь, 14:22

склад

Москва, Мосрентген поселение, район Сосенское, ул. Адмирала Корнилова, вл62

Метро:

216 905 000 руб

65 000 руб за м²



Общая информация:

Этаж:	1 / 2
Площадь:	3337.0 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: **Представитель: ID 12920355**

prID:6158 Предлагается к продаже склад класса А 3338 м2. (из них: площадь 1 этажа- 1 754,1 кв.м., складская антресоль- 1 068,8 кв.м.,офисы 515,2 кв.м.) склад соответствует современным требованиям для стандартов класса А). - Температурный режим: Отапливаемый (теплый +16+18); - Этаж: 1; - Высота потолка: 12 м; - Промышленные ворота: на отм. +1,2 м. с зоной приемки и экспедицией; - Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения; - Современные инженерные коммуникации (собственная котельная, системы водо-, тепло-, энергоснабжения); - Наличие системы приточно-вытяжной вентиляции; - Оптико-волоконные системы коммуникаций; - Материалы стен - сэндвич-панели, материалы перекрытий железобетон, мягкая кровля; - Полы бетонные упрочненные с антипылевым покрытием, нагрузка на пол: 6 тонн на кв.м. 1 этаж и 1 тонна на кв.м. мезонин;

Телефоны: **+7 499 372-93-98**

© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН









© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

Аналог № 3

www.cian.ru/sale/commercial/223015364

ЦИАН
16 Декабрь, 12:15

склад

Москва, Марушкинское поселение, д. Шарапово, район Марушкинское, 5

Метро: Саларьево

819 918 000 руб

66 000 руб за м²



Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	12423.0 м², можно частями от 6211.0 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: **Herzen Capital**

Индустриальный парк - 4476. Метро: Саларьево. Технические характеристики: Площадь к продаже: 12423 м2; Высота потолка: 12 м; Пол: Бетон-антипыль / нагр. 9 т/м.кв.; Промышленные ворота: 14 доклевеллеров с одной стороны и 6 доклевеллеров на противоположной стороне в каждом корпусе.; Электричество: до 250 кВт; Коммерческие условия: Стоимость продажи: 683 265 000 руб. (Без учета НДС);

Телефоны: **+7 499 110-52-99**

© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН









© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН



© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

Аналоги в рамках доходного подхода

Офисное (административное) здание

Аналог № 1

www.cian.ru/rent/commercial/215814250

ЦИАН
10 Декабрь, 16:32

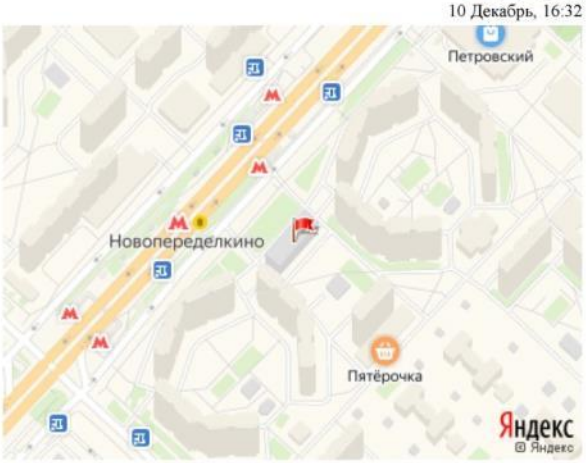
своб. назнач.

Москва, район Ново-Переделкино, Боровское ш., 43

Метро: Новопеределкино, 3 мин. пешком

400 400 руб

13 000 руб за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%



Общая информация:

Этаж:	2 / 4
Площадь:	369.6 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: **Представитель: ID 35711923**

Собственник - ПАО "МГТС" предлагает аренду помещения площадью 369,6 кв.м. (с учетом коридорного коэффициента - 12%), расположенного по адресу: Москва, Боровское шоссе, 43. Отличная пешая доступность до станции метро Новопередалкино (1 минута или 100 метров). Назначение: свободное, офис, фитнес, фотостудия. Высота потолков: 4,5 м. Ставка аренды включает НДС и эксплуатационные расходы. Дополнительно оплачиваются коммунальные платежи. Предоставляются арендные каникулы для выполнения ремонта. Вход в здание по пропускам, пост охраны. Огороженная, охраняемая территория, возможность парковки на территории. Возможность размещения вывески на фасаде здания. Провайдер связи и услуг телефонии ПАО МГТС.

Телефоны: **+7 916 242-79-13**

© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН






© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН



© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

Аналог № 2

www.cian.ru/rent/commercial/223039898

ЦИАН
16 Декабрь, 00:31

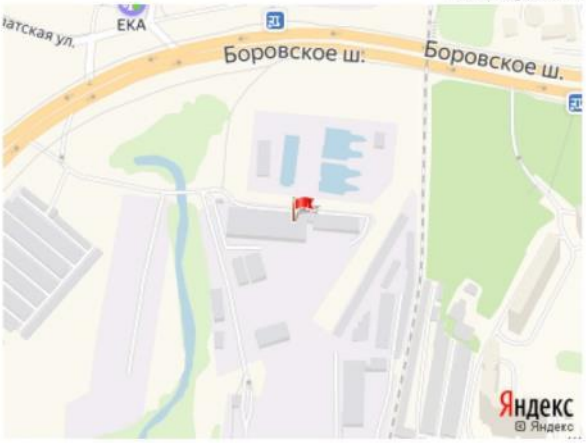
офис

Москва, район Солнцево, Боровское ш., 13

Метро: Саларьево, 20 мин. на машине

50 000 руб

12 000 руб за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%



Общая информация:

Этаж:	2 / 3
Площадь:	50.0 м², можно частями от 25.0 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	есть
Телефонные линии:	—

Представитель: **Апекс-Недвижимость**

Лот 127862 Предложение от Собственника! Сдаются в аренду офисы от 25 до 50 кв.м, планировка - open spase. Евроремонт, интернет, МГТС, пол плитка, с/у, столовая, кругуточный доступ. Удобная транспортная доступность. В цену не включено: затраты на электричество, коммунальные расходы, уборка, эксплуатационные расходы. Федор Михайлович, доб. 176, ЛОТ 127862

Телефоны: **+7 916 080-37-46**

© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН






© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН



© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

Аналог № 3

www.cian.ru/rent/commercial/223027048

ЦИАН
10 Декабрь, 16:07

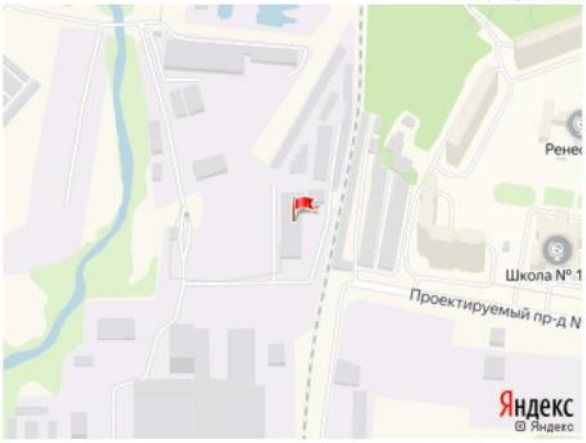
офис

Москва, район Солнцево, Производственная ул., 11С8

Метро: Боровское шоссе, 8 мин. пешком

123 024 руб

15 840 руб за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%



Общая информация:

Этаж:	3 / 3
Площадь:	93.2 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	есть
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: **Представитель: ID 622830**

Офисное помещение 93,2 кв.м. от Собственника на 3 этаже крупного "Холодильно-Складского комплекса в Солнцево" в отдельном офисном здании Администрации. Характеристики офисного помещения: - Стены (перегородки) - гипсокартон; - Высота потолков 3 м; - Пол - линолеум; - Окна - пластиковое ленточное остекление по всей стене; - Видеонаблюдение, пожарная сигнализация; - Вентиляция, кондиционирование; - Охраняемая территория, КПП; - Парковка автомобилей возле офиса. Складской комплекс территориально располагается в ЗАО города Москвы, р-н Солнцево на удалении 4 км от (за) МКАД. Удобный заезд с Боровского шоссе (расстояние 300 м.). 5 минут пешком от метро Боровское шоссе (последний вагон из центра). Предназначен для хранения широкого спектра продукции от бытового назначения до промышленных товаров, консервированной продукции. На территории есть своя стоянка автотранспорта, интернет, кафе, кофейня, автоматы с едой. НЕ АГЕНТСТВО. аренда офисный офис аренда аренда помещение торговый помещение сдавать офис помещение аренда офис офис помещение офис собственник помещение под офис снимать офис аренда собственник помещение под офис аренда торговый помещение сдавать помещение коммерческий помещение аренда под офис аренда коммерческий недвижимость складской комплекс склад

Телефоны: **+7 985 181-20-13**

© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

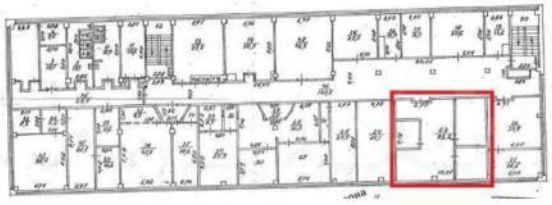
ЦИАН






© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН




© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

Складское здание

Аналог № 1

www.cian.ru/rent/commercial/212044475

ЦИАН
02 Ноябрь, 14:42

склад

Москва, район Солнцево, Новомещерский проезд, 9с1

Метро: Солнцево, 10 мин. пешком

1 075 000 руб

8 600 руб за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%



Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	1500.0 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: **Century 21 Street Realty**

Аренда склада класса А на Боровском шоссе (возможность хранения алкогольной продукции). Рабочая высота потолка 9 м, пол - антипыль, 2-3 погрузочных дока, приточно-вытяжная вентиляция, подъездные пути для еврофур, сплит-системы, система контроля доступа, спринклерная система пожаротушения, огороженная и охраняемая территория, видеонаблюдение. Арендная ставка включает НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи. Прямая аренда от собственника. Номер объекта 63223

Телефоны: **+7 916 201-41-90**

© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН









© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН



© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

Аналог № 2

www.cian.ru/rent/commercial/220912819

ЦИАН
02 Ноябрь, 01:08

склад

Москва, район Солнцево, ул. 2-я Карпатская, 4

Метро:

444 834 руб

8 501 руб за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%



Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	628.0 м², можно частями от 470.0 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: **Университет Мегаполис**

БЕЗ КОМИССИИ! Складской комплекс класса В+. Сдаётся под склад блок с санузлом на первом этаже площадью 628 кв.м с отдельным входом с улицы. Стандартная отделка. Есть охрана. Договор аренды склада в рублях. НДС включен. 2-я Карпатская улица, 4к1, 10 минут пешком от метро Боровское шоссе. ЛОТ 155209

Телефоны: **+7 916 811-40-88**

© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН







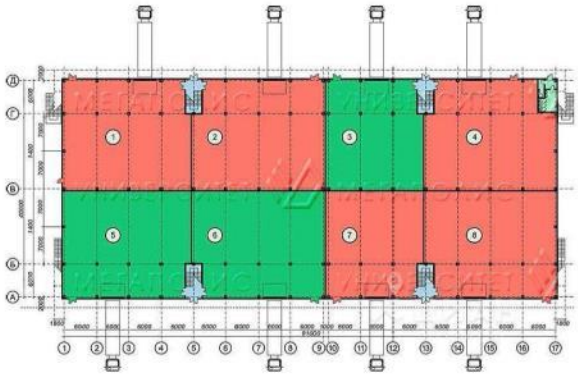


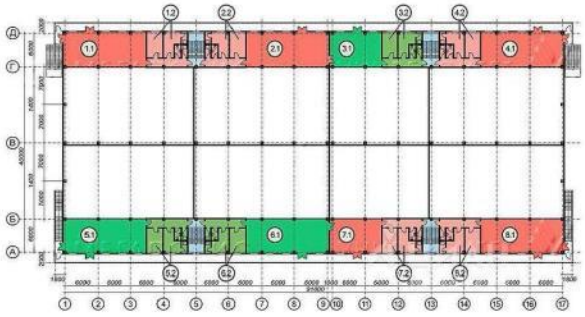
© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН









© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН









© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

Аналог № 3

www.cian.ru/rent/commercial/218774521

ЦИАН
02 Ноябрь, 11:11

склад

Москва, Внуковское поселение, район Внуковское, Боровское шоссе, 28-й км, вл2Ас1

Метро: Новопеределкино, 4 мин. на машине

458 334 руб

5 501 руб за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%



Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	1000.0 м², можно частями от 300.0 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: **Представитель: ID 13647471**

. Ирина Прямая аренда от собственника. Приточно-вытяжная вентиляция.Сдаются производственные помещения свободного назначения высота потолков от 5 до 7 метров, въездные ворота 3,5 х 3,5, имеется все необходимые коммуникации: электричество по запросу, помещение отапливаемое (своя котельная), вода, канализация, интернет оптиковолокно (пропускная способность до 1.500 тыс. Мегабит), круглосуточная... далее

Телефоны: **+7 929 672-61-15**

© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН









© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

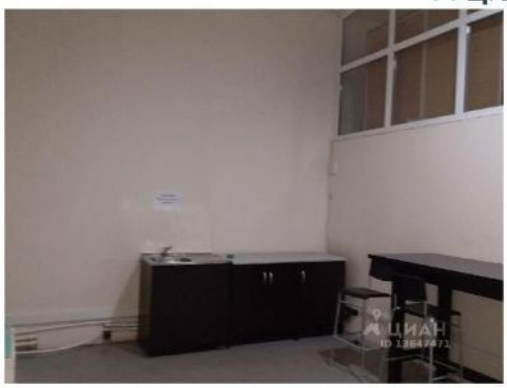
ЦИАН






© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН



© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

Аналог № 4

www.cian.ru/rent/commercial/219767401

ЦИАН
03 Ноябрь, 10:52

склад

Москва, район Солнцево, ул. 2-я Карпатская, 2

Метро: Новопеределкино, 15 мин. на машине

1 389 750 руб

8 500 руб за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%



Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	1962.0 м², можно частями от 607.0 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: **Бизнес Недвижимость**

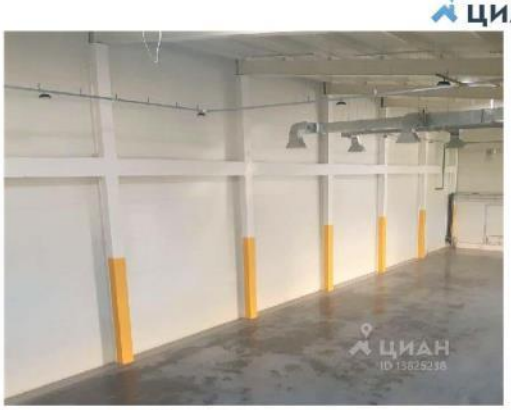
Каролина. Сдаю помещение 1962 кв.м, деление от 607 кв.м под любо вид деятельности. Первый этаж административно-складского комплекса. Высота потолка 8,5-9,5 метров. Пол: антипыль, нагрузка 8 тонн на кв.м. Ворота в ноль. Каждый блок порядка 600 кв.м. оборудован санузлами, душевыми, раздевалкой, кухней и кабинетом руководителя. Также дополнительно можно снять офисное помещение. Арендная ставка 8 500 руей за кв.м в год с учётом НДС+коммунальные платежи. ПО всем вопросам буду рада ответить по телефону.

Телефоны: **+7 916 351-43-03**

© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН









© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru







© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

Аналоги в рамках определения ставки капитализации рыночной экстракцией

Офисное (административное) здание

Аналог № 1

www.cian.ru/sale/commercial/217691439

ЦИАН
01 Декабрь, 13:35

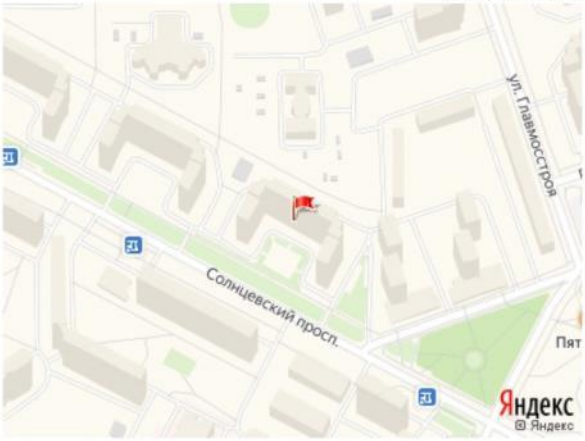
торговая площадь

Москва, район Солнцево, Солнцевский просп., 14

Метро: Говорово, 4 мин. на машине

19 500 000 руб

151 988 руб за м²



Общая информация:

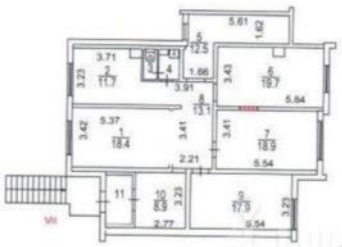
Этаж:	1 / 17
Площадь:	128.3 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: **Представитель: ID 23623**

10 минут от метро Солнцево. Торговое ЛИКВИДНОЕ помещение. Плотный жилой массив. Большая проходимость. Парковка. СОБСТВЕННИК. Быстрая Продажа, готовый арендный бизнес.

Телефоны: **+7 919 721-52-37**

© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru





© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

www.cian.ru/rent/commercial/217693755

торговая площадь

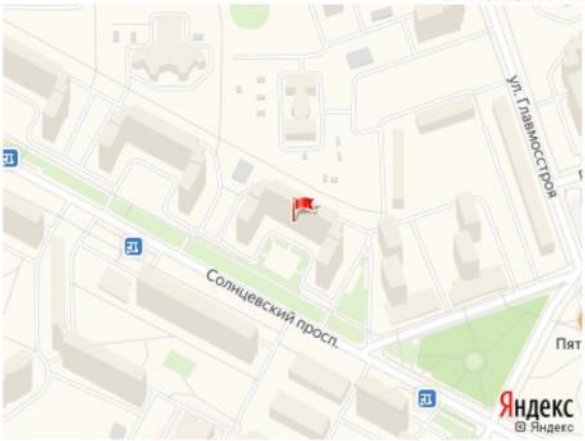
Москва, район Солнцево, Солнцевский просп., 14

Метро: Солнцево, 14 мин. пешком

199 424 руб

18 696 руб за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%

01 Декабрь, 13:35



Общая информация:

Этаж:	1 / 17
Площадь:	128.0 м², можно частями от 50.0 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: **Представитель: ID 23623**

Торговое помещение. Плотный жилой массив, Парковка. Проходимость. Собственник

Телефоны: **+7 926 420-66-64**

© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН









© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

Аналог № 2

www.cian.ru/sale/commercial/215183511

ЦИАН
15 Декабрь, 20:00

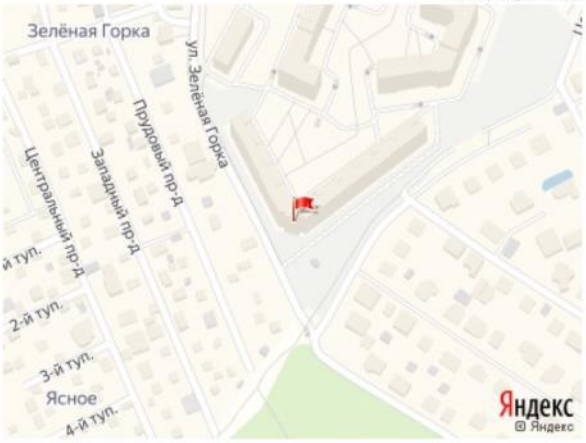
своб. назнач.

Москва, Московский поселение, район Московский, ул. Татьянин Парк, 14к4

Метро: Говорово, 10 мин. пешком

26 350 000 руб

192 336 руб за м²



Общая информация:

Этаж:	1 / 9
Площадь:	137.0 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: **Представитель: ID 15097443**

Арт. 13630308 ЖК комфорт-класса "Татьянин Парк" расположен на юго-западе Новой Москвы всего в 500 метрах от МКАД по Боровскому шоссе, в 10 минутах ходьбы от м. Говорово. В ближайшее время будет построено 28 домов. Первые этажи восьми жилых корпусов отданы под коммерческие площади, что при таком достаточно невысоком, относительно общих масштабов всего жилого комплекса предложении, обеспечивает высочайшую ликвидность и востребованность этих коммерческих площадей у владельцев бизнеса и арендаторов. Помещение сдается без отделки. Есть второй пожарный выход во двор. Возможна сдача в аренду.

Телефоны: **+7 495 232-00-73, +7 985 840-53-44**

© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН









© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН









© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН









© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

www.cian.ru/rent/commercial/204669726

ЦИАН
17 Декабрь, 07:20

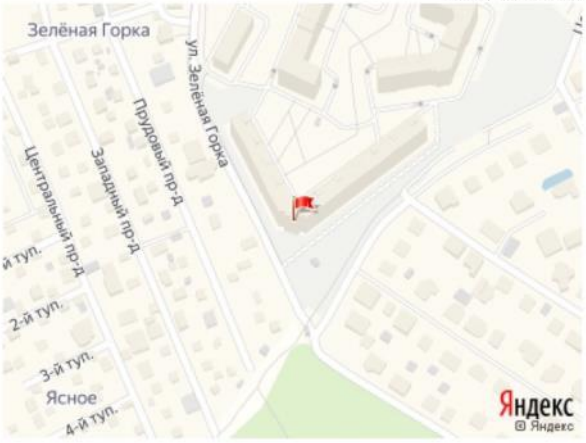
своб. назнач.

Москва, Московский поселение, район Московский, ул. Татьянин Парк, 14к4

Метро: Солнцево, 8 мин. на машине

272 000 руб

24 000 руб за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%



Общая информация:

Этаж:	1 / 9
Площадь:	136.0 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

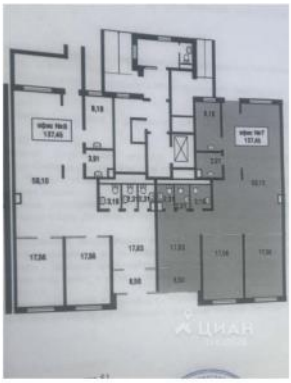
Представитель: **Представитель: ID 838528**

Прямая аренда от собственника. Предложение без комиссии. Предлагается в аренду помещение свободного назначения под любой вид деятельности в ЖК Говорово , г. Москва, ул. Татьянин парк, д. 14, корпус 4, первый этаж, площадь 136,00 кв. м. Помещение имеет два отдельных входа/выхода. Дом сдан. Свободная планировка. без отделки. Предоставляются арендные каникулы. Перспективный район, плотная застройка. Любое назначение (офис, косметология, медицинские услуги, и т.д.)

Телефоны: **+7 903 672-56-91**

© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН



© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

Аналог № 3

www.cian.ru/sale/commercial/209847299

ЦИАН
16 Декабрь, 11:57

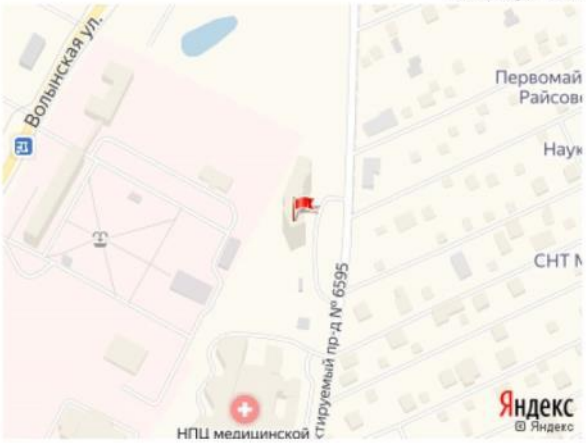
своб. назнач.

Москва, район Солнцево, Волынская ул., 9

Метро: Солнцево, 28 мин. пешком

17 000 000 руб

88 450 руб за м²



Общая информация:

Этаж:	1 / 17
Площадь:	192.2 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: **АБ Риэлти**

Продается помещение на первом этаже жилого дома, которое имеет 2 отдельных входа с двух сторон дома. Помещение состоит из: 10 комнат, 3-х санузлов и 3-х балконов. Высота потолков 2,65 м. Все коммуникации центральные и заведены внутрь помещения: водопровод, канализация, центральное отопление, горячая вода, интернет. Помещение может использоваться как торговое или офисное, как шоу-рум, медицинский центр или для любых других целей. Дом расположен между Боровский и Киевским шоссе. Станции метро Солнцево, Говорово и Румянцево находяться на одинаковой удаленности от помещения. Автобусная остановка находиться рядом. Звоните и приходите на просмотр.

Телефоны: **+7 914 370-70-78**

© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН









© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН






© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН






© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН






© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН






© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

www.cian.ru/rent/commercial/215198871

ЦИАН
17 Декабрь, 02:07

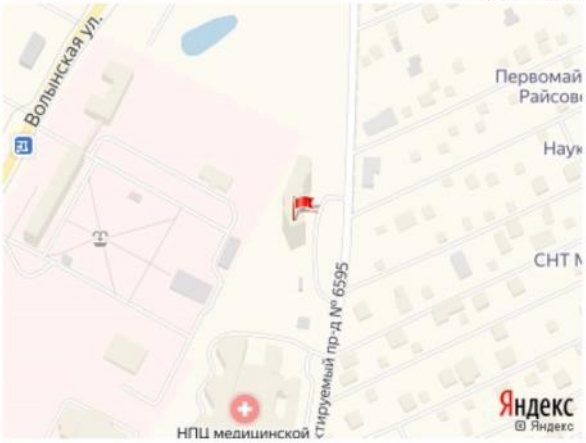
своб. назнач.

Москва, район Солнцево, Волынская ул., 9

Метро: Солнцево, 28 мин. пешком

160 167 руб

10 001 руб за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%



Общая информация:

Этаж:	1 / 17
Площадь:	192.2 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: **АБ Риэлти**

Сдается в аренду помещение на первом этаже жилого дома, которое имеет 2 отдельных входа с двух сторон дома. Помещение состоит из: 10 комнат, 3-х санузлов и 3-х балконов. Высота потолков 2,65 м. Все коммуникации центральные и заведены внутрь помещения: водопровод, канализация, центральное отопление, горячая вода, интернет. Помещение может использоваться как торговое или офисное, как шоу-рум, медицинский центр или для любых других целей. Дом расположен между Боровский и Киевским шоссе. Станции метро Солнцево, Говорово и Румянцево находяться на одинаковой удаленности от помещения. Автобусная остановка находиться рядом. Звоните и приходите на просмотр.

Телефоны: **+7 914 370-70-78**

© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН









© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН






© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН






© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

Аналог № 4

www.cian.ru/sale/commercial/217614788

ЦИАН
17 Декабрь, 06:32

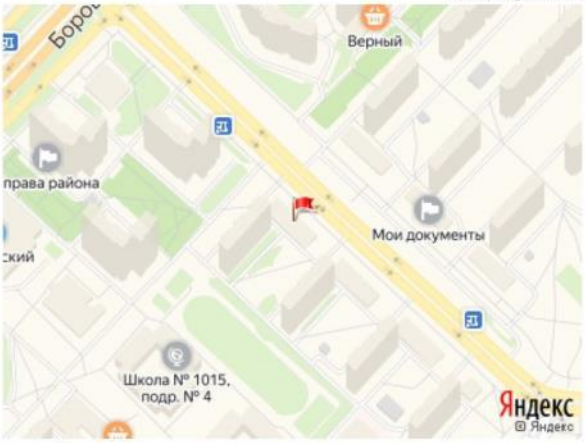
готовый бизнес

Москва, район Ново-Переделкино, Новопеределкинская ул., 13А

Метро: Новопеределкино, 10 мин. пешком

77 500 000 руб

484 073 руб за м²



Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	160.1 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	—
Мебель:	есть
Телефонные линии:	—

Представитель: **Представитель: ID 29328604**

Собственник! Купите Действующий арендный бизнес МКБ (Московский кредитный банк) с окупаемостью 9лет в Стрит ритеил Новопеределкино 13! Арендный бизнес находится в самом центре крупного жилого массива Новопеределкино с развитой инфраструктурой, сверхинтенсивным пешеходным (от 500 чел./ час) и автомобильным трафиком (200м Боровское шоссе, 600 м метро Новопеределкино, 1-я линия ул. Новопеределкинская). Дефицит торговых помещений в этом районе. В окружении многоэтажных жилых домов и деловой среды. В шаговой доступности, находятся почта, сбербанк, центр госуслуг и управа р-на Переделкино. Рядом располагаются престижные соседи-арендаторы. Боровское шоссе является крупной транспортной артерией столицы. Получение лицензии на алкоголь и букмекерскую Действующий арендный бизнес из 3-х составляющих "МКБ" Московский Кредитный Банк + "Цветы" + "ТОЧКА ЛЮБВИ" Общая площадь - 160,1 м² МКБ - 107,7 м² Цветы/ТОЧКА ЛЮБВИ 52,4 м² Цена: 82 860 000 руб. 1. Ежемесячный арендный платеж: 717 530 р. -МКБ - 477 530р. -Цветы/Точка любви - 240 000р. 2. Цена аренды за м²/мес. МКБ: 4183р./м² Цветы/Точка любви: 4580р./м² 3. Годовой арендный доход 8 610 360 р. 4. Окупаемость: 9 лет 5. Доходность: от 12 % 6. Долгосрочный договор аренды МКБ: 5 лет Цветы/Точка любви: 3 года 7. Индексация: МКБ: 6% Цветы/Точка любви : 5% 8. Дата подписания ДДА МКБ: 29.09.2017 Цветы: 21.05.2019 Параметры помещения: Площадь: 160,1 м² Этаж: 1 Вход: 2 отдельных, 1 с улицы, 1 со двора Зона разгрузки: со двора Высота потолков: 2,9 м Мощность электроэнергии: МКБ - 53,42 кВт Цветы/Точка любви - 25,8 кВт Окна: витрина 2 Вытяжка: есть Парковка: перед фасадом, стоянки справа и слева ТЦ ПАО МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК работает на российском рынке банковских услуг с 1992 года. МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК входит

© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН

в список 11 системно значимых банков, опубликованный Центральным банком Российской Федерации 13 сентября 2017 года. Московский Кредитный Банк - имеет сеть филиалов из 141 отделений и дополнительных офисов. Все документы готовы к сделке. Собственник физ. лицо, в наличии все договора на коммуникации и мощности, отдельный вход согласован и оформлен. Помощь физ. и юр. лицам в получении ипотечного кредитования на помещение. Быстрый выход на сделку! Приглашаем к сотрудничеству агентства и брокеров.

Телефоны: **+7 916 051-68-25**





© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН






© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН








© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН







© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН






© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

Складское здание

Аналог № 1

www.cian.ru/sale/commercial/209229348

ЦИАН
16 Декабрь, 10:13

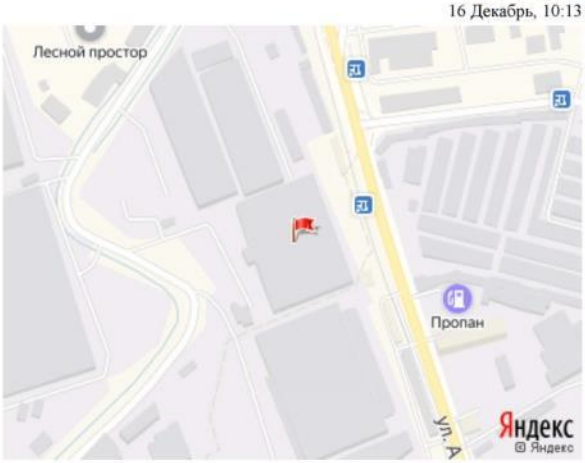
склад

Москва, Московский поселение, д. Саларьево, район Московский, вл5

Метро: Саларьево, 2 мин. на машине

994 999 999 руб

59 940 руб за м²



Общая информация:

Этаж:	1 / 2
Площадь:	16600.0 м², можно частями от 1000.0 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: **Лидер**

Москва, городское поселение Московский, деревня Саларьево, владение 5. Офисно- складской комплекс. Модульно- каркасное здание 16695 м2 в 2х эт. с антресолью, и здание модульной котельной Действующие наружные и внутренние сети с выделенными мощностями по сущ. Проекту: электричество, газификация, вода, канализация (автономная система биоочистки), отопление, пожаротушение -гидранты. Характеристика предлагаемого объекта: Земельный участок 1.4 га (Кадастровый номер: 50-50-21/085/2008-289). Помещение охраны-18м2, Здание трансформаторной -18м2, Прилегающая к территории стоянка на 30 машиномест. Здание Пл.- 16695.8 м2- из них: Площадь складских помещений 15796.3 м2 , Офисных 899.5 м2 . Высота до ферм в складском помещении 1ого эт.-9.00м, 2ого эт.-6.00м, высота антресоли 3.5м. Степень огнестойкости III. Отделка фасада сэндвич-панели, отделка цоколь штукатурка. Окна двойной стеклопакет, двери и ворота металлические-секционные. Сетка колонн 12 х 12 м на 1ом эт.,и 12х24 м на 2ом.эт. Горячее водоснабжение от газовой котельной, Расход тепла 0,05 Гкал/ч Холодное водоснабжение централизованное, с врезкой в существующую сеть. Суточный расход воды 9,0 м3/сут. Возможное доп. выделение воды-15м3/сут. Ливневая канализация на существующие очистные сооружения ливневых вод. Водоотведение через систему хозяйственно-бытовой канализации в локальные очистные сооружения. Объем бытовых стоков 9,0 м3/сут. Электроснабжение от трансформаторной подстанции, расположенной на данном участке-300 КВТ (с возможностью докупить 500кВт-мощности). Дополнительно возможно обеспечить газификацию объекта-30-50м3/сут. (с нужным объемом газа). Склад полностью сдан в аренду- 10 арендаторов. Средняя цена арендной ставки в год (без учета

© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН

ежегодной индексации)-6000-6500 р/год Дополнительная информация по запросу.

Телефоны: **+7 968 053-77-81**





© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН









© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

Аналог № 2

www.cian.ru/sale/commercial/212108240

ЦИАН
17 Декабрь, 03:44

склад

Москва, Мосрентген поселение, район Московский, ул. Адмирала Корнилова, 61

Метро: Саларьево, 17 мин. пешком

199 000 000 руб

47 952 руб за м²



Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	4150.0 м², можно частями от 2050.0 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: **Представитель: ID 15472292**

Продается помещение в современном складском комплексе (прямая продажа от собственника, с НДС). Класс А. Склад расположен в 2,5 км от МКАД, идеальная транспортная доступность! Перед зданием - большая площадка для парковки транспорта. Высота до низа ферм - 12 м. Спринклерная система пожаротушения. Полы - антипыль, нагрузка - 5т/м2. Отопление - магистральный газ. Ворота докового типа с левелерами, трое с одной стороны и двое с другой (кросс-док). Можно оборудовать дополнительный док. Планировка: склад по полу 3485 м2 + антресоль над доками 340 м2 на высоте 6.60м + офисы 320 м2. Помещение разделено на две части, возможна продажа одной части. Цена обсуждаема.

Телефоны: **+7 903 242-34-19, +7 909 662-74-45**

© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН







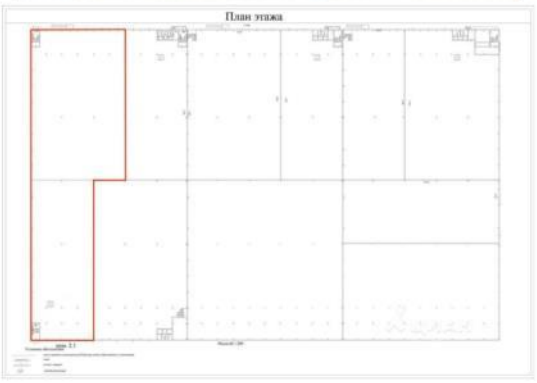


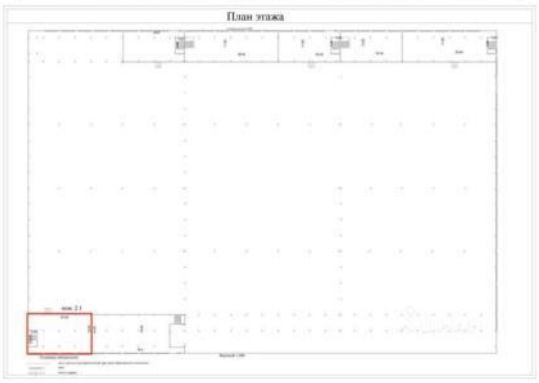
© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН



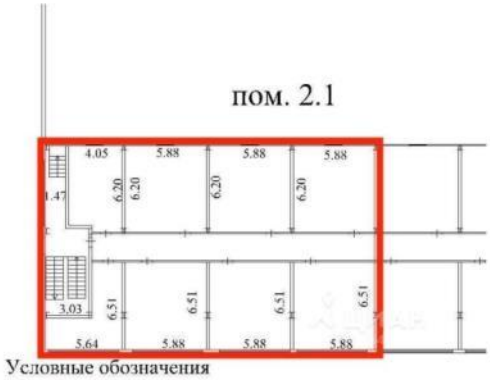






© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН



© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

www.cian.ru/rent/commercial/204062774

ЦИАН
17 Декабрь, 05:40

склад

Москва, Мосрентген поселение, район Московский, ул. Адмирала Корнилова, 61

Метро: Румянцево, 2 мин. на машине

2 351 667 руб

6 801 руб за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%



Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	4150.0 м², можно частями от 2600.0 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: **Представитель: ID 15472292**

Сдается складское-офисное помещение от СОБСТВЕННИКА. Возможно 2 варианта аренды: Вариант 1: склад по полу 1950 м2 + антресоль над доками 340 м2 + офисы 320 м2 Вариант 2: склад по полу 3485 м2 + антресоль над доками 340 м2 + офисы 320 м2 До низа ферм - 12 м., антресоль на отметке 6.6 метров, площадью 340 кв. м. Склад расположен в 5 км от МКАД, идеальная транспортную доступность!!!!

Телефоны: **+7 903 242-34-19, +7 909 662-74-45**

© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН









© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

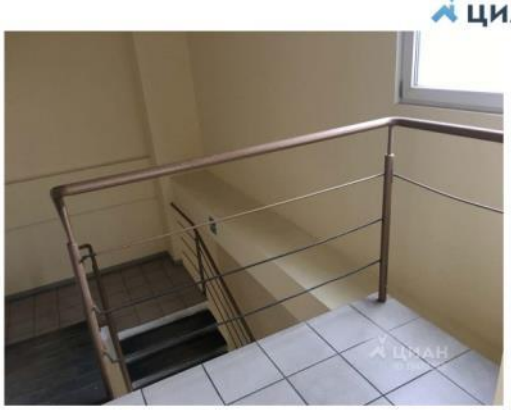
ЦИАН






© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН



© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

Аналог № 3

www.cian.ru/sale/commercial/185968356

ЦИАН
02 Декабрь, 13:45

склад

Москва, район Косино-Ухтомский, Кожухово мкр

Метро:

2 150 000 000 руб

45 745 руб за м²



Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	47000.0 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: **Представитель: ID 360565**

Складской комплекс класса А. Состоит из трех корпусов 19 880 кв.м., 10 248 кв.м., 17 375 кв.м. Погрузочная зона шириной 38 метров. Все проезды имеют асфальто-бетонное покрытие, выдерживающее нагрузку не менее 24т/ось. Высота потолков 12 метров. При въезде запроектированы накопительная площадка для контроля а/транспорта перед КПП, открытые автостоянки для легковых и грузовых а/машин. Участок земли 8,5 Га. Собственность получена.

Телефоны: **+7 910 431-07-27**

© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН



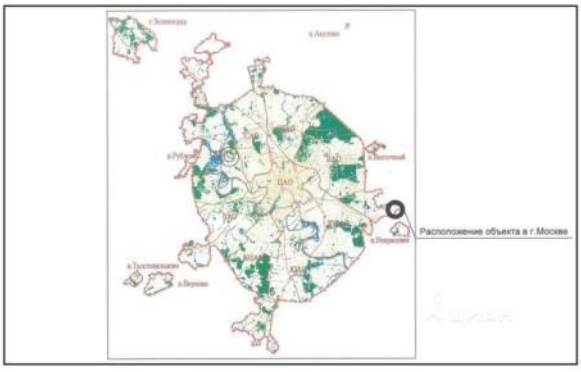






© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН



© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

www.cian.ru/rent/commercial/170672274

ЦИАН
11 Декабрь, 17:18

склад

Москва, район Косино-Ухтомский, Кожухово мкр

Метро: Новокосино, 20 мин. пешком

15 125 000 руб

5 500 руб за м² в год, комиссия 0%, для агента 50%



Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	33000.0 м², можно частями от 5500.0 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: **Представитель: ID 15075273**

Общая площадь объекта - 47 000 кв.м. Год постройки: 2018 г.. Класс "А". Готов к въезду. Близость к метро.

Телефоны: **+7 985 910-28-69**

© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН







© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

Аналог № 4

balashikha.cian.ru/sale/commercial/223015369

ЦИАН
16 Декабрь, 12:17

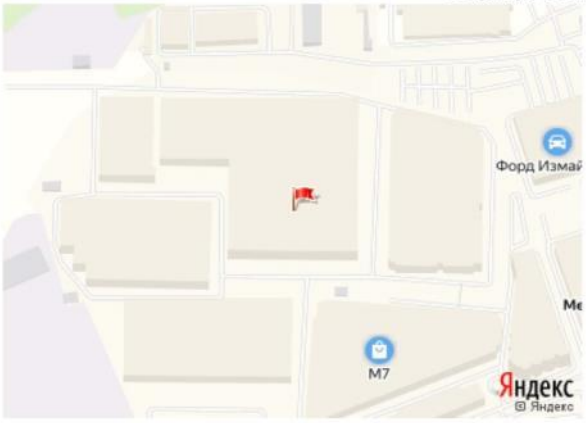
склад

Московская область, Балашиха, ш. Энтузиастов, вл1Ас3Б

Метро:

650 000 000 руб

65 000 руб за м²



Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	10000.0 м², можно частями от 2000.0 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: **Herzen Capital**

Индустриальный парк - 963. Транспортная доступность: Горьковское ш., Щелковское ш.; Удаленность от МКАД: 1 км; . Технические характеристики: Площадь к продаже: 10000 м2; Высота потолка: 10 м; Пол: Бетон-антипыль; Промышленные ворота: 1 док на 1000 м2, уровень 1,2 м, уравнительные платформы (доклевеллеры), Герметезаторы проема (докшелтеры), есть пандус.; Пандус: Есть; Электричество: до 100 кВт; Коммерческие условия: Стоимость продажи: 650 000 000 руб. (УСН);

Телефоны: +7 **499 110-52-99**

© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН









© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

balashikha.cian.ru/rent/commercial/222156165

ЦИАН
16 Декабрь, 11:51

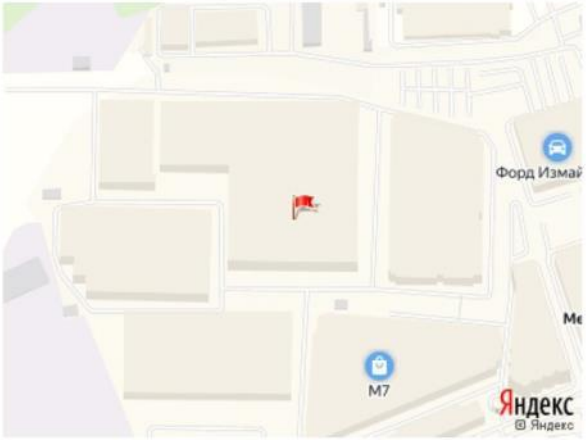
склад

Московская область, Балашиха, ш. Энтузиастов, вл1Ас3Б

Метро:

252 900 руб

6 744 руб за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%



Общая информация:

Этаж:	1 / 1
Площадь:	450.0 м²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	прямая аренда
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—

Представитель: **Herzen Capital**

963 уникальный номер помещения. Аренда помещения от собственника (без комиссии); Арендные каникулы, скидки и индивидуальные улучшения - все обсуждается; Помещение находится на огороженной и охраняемой территории; Назначение: Склад; Также подходит под: Производство. Транспортная доступность: Горьковское ш., Щелковское ш.; Удаленность от МКАД: 1 км; . Технические характеристики: Площадь в аренду: 450 м2; Возможна нарезка частями; Температурный режим: Отапливаемый (теплый); Этаж: 1; Высота потолка: 10 м; Промышленные ворота: 1 док на 1000 м2, уровень 1,2 м, уравнительные платформы (доклевеллеры), Герметезаторы проема (докшелтеры), есть пандус.; Пандус: Есть; Пол: Бетон-антипыль; Коммерческие условия: Арендная ставка: 6 744 руб/м.кв/год (УСН);

Телефоны: **+7 499 110-52-99**

© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

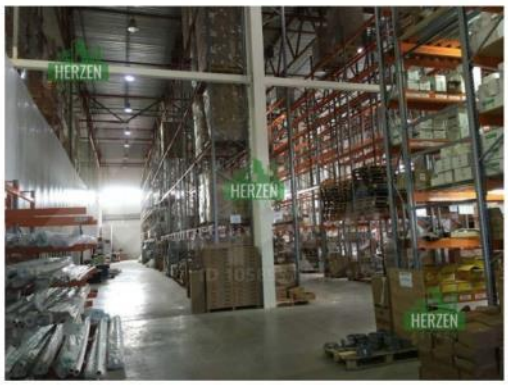
ЦИАН






© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ЦИАН



© 2012 - 2019 ЦИАН. Крупнейшая и самая достоверная база данных по аренде и продаже жилой, коммерческой и загородной недвижимости - www.cian.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6.

Справочные данные, используемые в расчетах

Справочник оценщика недвижимости: «Офисно-торговая недвижимости и сходные типы объектов», 2018 г. (Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода)

8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококлассная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

279

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 59.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 60.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87

148

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 95

усредненные данные по России (цены)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,60	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Таблица 96

г. Москва (цены)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,48
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Таблица 97

г. Санкт-Петербург (цены)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,21	1,36	1,51	1,63	1,78	1,86
	50-100	0,94	1,00	1,14	1,28	1,42	1,53	1,67	1,75
	100-250	0,83	0,88	1,00	1,12	1,25	1,35	1,47	1,54
	250-500	0,74	0,78	0,89	1,00	1,11	1,20	1,31	1,37
	500-1000	0,66	0,71	0,80	0,90	1,00	1,09	1,19	1,25
	1000-1500	0,62	0,65	0,74	0,83	0,93	1,00	1,09	1,14
	1500-3000	0,56	0,60	0,68	0,76	0,85	0,92	1,00	1,04
	>3000	0,54	0,57	0,65	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

184

Таблица 99

усредненные данные по России (арендные ставки)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,03	1,11	1,18	1,28	1,31	1,36	1,41
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Таблица 100

г. Москва (арендные ставки)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

185

Матрицы коэффициентов

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Таблица 144

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

244

Таблица 129

усредненные данные по России (цены)				
Класс качества		Аналог		
		A, A+	B, B+	C и ниже
Объект оценки	A, A+	1,00	1,07	1,26
	B, B+	0,93	1,00	1,17
	C и ниже	0,80	0,85	1,00

Таблица 130

усредненные данные по России (арендные ставки)				
Класс качества		Аналог		
		A, A+	B, B+	C и ниже
Объект оценки	A, A+	1,00	1,12	1,21
	B, B+	0,89	1,00	1,09
	C и ниже	0,82	0,92	1,00

Таблица 131

г. Санкт-Петербург (арендные ставки)				
Класс качества		Аналог		
		A, A+	B, B+	C и ниже
Объект оценки	A, A+	1,00	1,16	1,32
	B, B+	0,86	1,00	1,14
	C и ниже	0,76	0,88	1,00

Таблица 132

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (арендные ставки)				
Класс качества		Аналог		
		A, A+	B, B+	C и ниже
Объект оценки	A, A+	1,00	1,07	1,24
	B, B+	0,94	1,00	1,16
	C и ниже	0,81	0,87	1,00

231

Матрицы коэффициентов

Таблица 88

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	**1,00**	0,91	0,82
	стихийная	1,10	**1,00**	0,90
	организованная	1,22	1,11	**1,00**

173

доверительных интервалов

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 118

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,78	0,91

221

Таблица 113

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	**1,00**	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	**1,00**	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,96	**1,00**	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	**1,00**

Таблица 114

г. Санкт-Петербург (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	**1,00**	1,16	1,27	1,36
	2 этаж и выше	0,86	**1,00**	1,09	1,18
	цоколь	0,79	0,92	**1,00**	1,08
	подвал	0,73	0,85	0,93	**1,00**

Таблица 115

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	**1,00**	1,11	1,21	1,34
	2 этаж и выше	0,90	**1,00**	1,09	1,21
	цоколь	0,82	0,91	**1,00**	1,11
	подвал	0,75	0,83	0,90	**1,00**

218

1.5. *Активные и неактивные рынки. Характерные признаки*

Характеристики рынка, в частности скидки на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некоторые прочие корректировки, используемые в расчетах, зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Поэтому указанные коэффициенты для различных по уровню активности сегментов рынка следует устанавливать отдельно. С этой целью в справочнике разделены характеристики, относящиеся к активному и неактивному рынкам.

При этом в данном Справочнике принята **следующая трактовка** этих понятий.

Под **активным** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты,

не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Следует отметить, что разделение на активные и неактивные рынки достаточно условное. Не существует какой-либо четкой границы между рынком, который является активным, и неактивным рынком. Однако существуют качественные признаки и выраженные в виде чисел индикаторы, которые позволяют отнести соответствующий сегмент к активному или неактивному рынку.

Для определения активности рынка, к которому относится объект оценки, оценщик должен выполнить анализ рынка и установить объемы спроса и предложения, разброс цен на объекты недвижимости и т.д. Только после адекватного анализа рыночной информации оценщик может принять решение относительно того, к какому рынку следует отнести оцениваемый объект.

Качественные признаки и индикаторы, указывающие на принадлежность объекта оценки к активному/неактивному рынку

Слова **активный/неактивный рынок** и связанные с ними понятия не являются абсолютными синонимами к словам **ликвидный/неликвидный рынок**. Ликвидность в большей степени характеризует возможность быстрой продажи, а активность - интенсивность продаж. Однако между ними существует тесная связь. Как правило, в условиях рыночной экономики предложений на рынке недвижимости больше, чем покупателей, готовых принять

эти предложения. Поэтому на ликвидном рынке обычно количество сделок больше, чем на неликвидном. Наиболее важным индикатором ликвидности, а значит, и активности рынка является соотношение спроса и предложения. Когда спрос велик по отношению к предложению, это означает, что на рынке много покупателей, заинтересованных в покупке объектов данного типа, и это ведет к росту торговой активности. При этом обычно можно ожидать, что цены будут возрастать, что, в свою очередь, будет привлекать большее число продавцов к выходу на рынок и, следовательно, также стимулировать торговую активность. Когда спрос низкий, а цены падают, будет наблюдаться обратная ситуация. Низкий спрос является свидетельством низкой активности рынка.

Для измерения спроса, характерного для заданного сегмента рынка, предлагается использовать следующие индикаторы.

- *Отношение количества заявок на покупку объектов данной группы в рассматриваемом сегменте к количеству предложений на продажу таких же объектов в этом же сегменте.*
- *Отношение количества заявок на аренду объектов данной группы в рассматриваемом сегменте к количеству объявлений о сдаче в аренду таких же объектов в этом же сегменте.*

Для расчета этих индикаторов достаточно определить сегмент рынка. С помощью фильтра на соответствующей доске объявлений выделить все объявления на продажу объектов данной группы. Рассчитать их количество (в некоторых источниках количество объявлений приводится, и расчетов не требуется). Таким же образом определяется количество

заявок на приобретение в заданном сегменте и рассчитывается их отношение.

Эти индикаторы в некоторой степени отражают реальную ситуацию со спросом на рынке. Очевидно, что, если на доске объявлений размещено много предложений на продажу и отсутствуют заявки на приобретение, следует ожидать, что активность рынка снижена (*Рынок покупателя*). В противоположном случае, когда много заявок на покупку, можно оценивать как ситуацию повышенного спроса (*Рынок продавца*). Однако практическое определение и последующее использование этих индикаторов осложняется некоторыми моментами, характерными для процессов информирования участников рынка. Во-первых, имеется несколько крупных досок объявлений, где участники рынка (чаще всего риелторы) публикуют свои объявления. Анализ всех досок представляется достаточно сложным, а если ограничиваться одним-двумя источниками, то можно пропустить важную информацию. Во-вторых, в соответствии с установившимися традициями, в отличие от продавцов, которые всегда, планируя продажу, дают соответствующие объявления (напрямую или через риелторов), покупатели чаще всего ограничиваются просмотром объявлений о продаже, не выставляя в открытые источники свои требования к объектам. Поэтому даже в условиях преобладания на рынке покупателей соотношение между объявлениями на продажу и на покупку всегда в пользу первых.

Тем не менее, если контроль за отношением количества предложений к заявкам на покупку осуществлять в относительном выражении и по одному и тому же источнику, этот индикатор позволяет увидеть общую картину изменения баланса между спросом и

предложением как во времени, так и между различными сегментами.

Также полезными индикаторами являются:

- *Отношение количества предложений на аренду к количеству предложений на продажу.*
- *Отношение количества заявок на аренду к количеству заявок на покупку.*

Рост значения первого индикатора показывает, что собственники придерживают объекты недвижимости в ожидании лучших времен, когда повысится спрос и цены вырастут. Снижение второго индикатора указывает на то, что оживает бизнес, и инвесторы предпочитают приобрести объект, чем платить деньги за его аренду.

Средние значения индикаторов в различных сегментах недвижимости для **114 городов и небольших населенных пунктов** приведены в таблицах и отражены на графиках, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости-2017 «Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» [15].

Сопоставляя результаты расчета этих индикаторов для сегмента рынка, которому принадлежит объект оценки, можно формировать суждение об уровне активности рынка и в соответствии с этим принимать решение относительно того, каким образом идентифицировать рынок: активный/неактивный.

Как указывалось выше, количество заявок на покупку и на аренду не позволяет увидеть полную картину спроса в данном сегменте, поскольку требования к объекту, который желает приобрести потенциальный инвестор, чаще всего достаточно размытые, и инвестор обычно не ограничивает возможности инвестирования конкретными характеристиками требуемого объекта. Более

информативным является индикатор, показывающий количество просмотров каждого объявления на продажу (на аренду). Если считать, что каждый потенциальный покупатель просматривает те объявления, которые в какой-то степени отвечают его требованиям, то количество запросов по каждому выставленному на продажу (аренду) объекту недвижимости отражает реальной спрос на объекты с такими характеристиками. Действительно, если выставленный на продажу объект не привлек к себе внимания достаточного количества покупателей, то вряд ли стоит ожидать, что такой объект будет продан быстро. Справедливо и обратное утверждение: большое количество просмотров свидетельствует о повышенном интересе к этому объекту со стороны покупателей. Для такого объекта следует принять параметры, относящиеся к активному рынку.

Поэтому при определении объема спроса полезными являются следующие индикаторы:

- *Абсолютное количество просмотров группы объектов со сходными характеристиками.*
- *Отношение количества просмотров к количеству предложений для объектов, которые характеризуются сходными параметрами.*

Выполняя анализ количества просмотров объектов данного типа, можно уточнить представления об активности рынка и принять более правильное решение относительно того, какой рынок имеет место: активный или неактивный.

Важная информация. *Для определения активности рынка, к которому относится объект оценки, оценщик должен выполнить анализ рынка и установить объемы спроса и предложения, разброс цен на*

Справочник оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2018 г. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода

8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

271

Таблица 163 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	8,3%	10,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	9,5%	11,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	12,2%	14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	8,9%	10,4%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 164

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	7,0%	15,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	6,6%	15,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	8,3%	17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	10,5%	21,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	7,1%	15,7%

272

Таблица 123

усредненные данные по России				
цены/арендные ставки		Аналог		
		A, A+	B, B+	C и ниже
Объект оценки	A, A+	1,00	1,17	1,27
	B, B+	0,85	1,00	1,09
	C и ниже	0,79	0,92	1,00

Также отметим, что в разделе 7.1 поправочные коэффициенты, сформированные **по результатам экспертного опроса**, которые позволяют при оценке специализированных объектов, в том числе высококлассных, расширить количество объектов-аналогов за счет привлечения данных цен или ставок по объектам общего (универсального) назначения.

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри интервала

Соответствие склада тому или иному классу носит рекомендательный характер и зависит от многих факторов:

- месторасположение;
- этажность;
- высота потолков;
- пролет;

225

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 75

г. Москва							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,09	1,15	1,30	1,41	1,45
	300-500	0,92	1,00	1,06	1,19	1,29	1,33
	500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,22	1,26
	1000-5000	0,77	0,84	0,89	1,00	1,08	1,11
	5000-10000	0,71	0,77	0,82	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,75	0,80	0,90	0,98	1,00

Таблица 76

г. Санкт-Петербург							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,10	1,16	1,32	1,44	1,48
	300-500	0,91	1,00	1,06	1,21	1,31	1,35
	500-1000	0,86	0,94	1,00	1,14	1,24	1,27
	1000-5000	0,76	0,83	0,88	1,00	1,09	1,12
	5000-10000	0,70	0,76	0,81	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,74	0,79	0,89	0,97	1,00

Таблица 77

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,19	1,33	1,71	2,01	2,12
	300-500	0,84	1,00	1,12	1,43	1,69	1,78
	500-1000	0,75	0,89	1,00	1,28	1,51	1,59
	1000-5000	0,58	0,70	0,78	1,00	1,18	1,24
	5000-10000	0,50	0,59	0,66	0,85	1,00	1,05
	>10000	0,47	0,56	0,63	0,81	0,95	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения различного класса качества

Таблица 79

производственно-складские объекты класса А, А+							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,23	1,47	1,66	1,72
	300-500	0,88	1,00	1,08	1,30	1,46	1,51
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,69	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,72	0,86	0,96	1,00

Таблица 80

производственно-складские объекты класса В, В+							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,14	1,25	1,51	1,72	1,79
	300-500	0,87	1,00	1,09	1,32	1,50	1,56
	500-1000	0,80	0,92	1,00	1,21	1,37	1,43
	1000-5000	0,66	0,76	0,83	1,00	1,13	1,18
	5000-10000	0,58	0,67	0,73	0,88	1,00	1,04
	>10000	0,56	0,64	0,70	0,85	0,96	1,00

Таблица 81

объекты класса С и ниже (низкоклассные производственно-складские объекты)							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,14	1,23	1,48	1,66	1,73
	300-500	0,88	1,00	1,09	1,30	1,46	1,52
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,68	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,71	0,86	0,96	1,00

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 63.

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	1,13	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	1,13	1,16

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 64.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,21

сделать ориентировочную оценку рыночной стоимости производственно-складских объектов.

Кроме того, в Справочнике приведены зависимости цен различных групп производственно-складских объектов от площади объекта (влияние фактора масштаба), основанные на результатах обработки статистических данных Данные зависимости можно использовать при корректировке цен объектов-аналогов, отличающихся от объекта оценки своими размерами.

Отметим, что каждая из приведенных зависимостей (моделей), имеет свои ограничения, при которых их использование невозможно. Подробнее об ограничениях будет сказано в соответствующих разделах.

1.5. *Активные и неактивные рынки. Характерные признаки*

Характеристики рынка, в частности скидки на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некоторые прочие корректировки, используемые в расчетах, зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Поэтому указанные коэффициенты для различных по уровню активности сегментов рынка следует устанавливать отдельно. С этой целью в справочнике разделены характеристики, относящиеся к активному и неактивному рынкам.

При этом в данном Справочнике принята **следующая трактовка** этих понятий.

Под **активным** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке

достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены, также крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Следует отметить, что разделение на активные и неактивные рынки достаточно условное. Не существует какой-либо четкой границы между рынком, который является активным, и неактивным рынком. Однако существуют качественные признаки и выраженные в виде чисел индикаторы, которые позволяют отнести соответствующий сегмент к активному или неактивному рынку.

Для определения активности рынка, к которому относится объект оценки, оценщик должен выполнить анализ рынка и установить объемы спроса и предложения, разброс цен на объекты недвижимости и т.д. Только после

адекватного анализа рыночной информации оценщик может принять решение относительно того, к какому рынку следует отнести оцениваемый объект.

Качественные признаки и индикаторы, указывающие на принадлежность объекта оценки к активному/неактивному рынку

Слова **активный/неактивный рынок** и связанные с ними понятия не являются абсолютными синонимами к словам **ликвидный/неликвидный рынок**. Ликвидность в большей степени характеризует возможность быстрой продажи, а активность - интенсивность продаж. Однако между ними существует тесная связь. Как правило, в условиях рыночной экономики предложений на рынке недвижимости больше, чем покупателей, готовых принять эти предложения. Поэтому на ликвидном рынке обычно количество сделок больше, чем на неликвидном. Наиболее важным индикатором ликвидности, а значит, и активности рынка, является соотношение спроса и предложения. Когда спрос велик по отношению к предложению, это означает, что на рынке много покупателей, заинтересованных в покупке объектов данного типа, и это ведет к росту торговой активности. При этом обычно можно ожидать, что цены будут возрастать, что, в свою очередь, будет привлекать большее число продавцов к выходу на рынок и, следовательно, также стимулировать торговую активность. Когда спрос низкий, а цены падают, будет наблюдаться обратная ситуация. Низкий спрос является свидетельством низкой активности рынка.

Для измерения спроса, характерного для заданного сегмента рынка, предлагается использовать следующие индикаторы.

- *Отношение количества заявок на покупку объектов данной группы в рассматриваемом сегменте к количеству предложений на продажу таких же объектов в этом же сегменте.*
- *Отношение количества заявок на аренду объектов данной группы в рассматриваемом сегменте к количеству объявлений о сдаче в аренду таких же объектов в этом же сегменте.*

Для расчета этих индикаторов достаточно определить сегмент рынка. С помощью фильтра на соответствующей доске объявлений выделить все объявления на продажу объектов данной группы. Рассчитать их количество (в некоторых источниках количество объявлений приводится, и расчетов не требуется). Таким же образом определяется количество заявок на приобретение в заданном сегменте и рассчитывается их отношение.

Эти индикаторы в некоторой степени отражают реальную ситуацию со спросом на рынке. Очевидно, что, если на доске объявлений размещено много предложений на продажу и отсутствуют заявки на приобретение, следует ожидать, что активность рынка снижена (*Рынок покупателя*). В противоположном случае, когда много заявок на покупку, можно оценивать, как ситуацию повышенного спроса (*Рынок продавца*). Однако практическое определение и последующее использование этих индикаторов осложняется некоторыми моментами, характерными для процессов информирования участников рынка. Во-первых, имеется несколько крупных досок объявлений, где участники рынка (чаще всего, риелторы) публикуют свои объявления. Анализ всех досок представляется достаточно сложным, а если ограничиваться одним-двумя источниками, то можно пропустить важную информацию. Во-вторых, в соответствии с установившимися традициями, в отличие

от продавцов, которые всегда, планируя продажу, дают соответствующие объявления (напрямую или через риелторов), покупатели, чаще всего, ограничиваются просмотром объявлений о продаже, не выставляя в открытые источники свои требования к объектам. Поэтому даже в условиях преобладания на рынке покупателей соотношение между объявлениями на продажу и на покупку всегда в пользу первых.

Тем не менее, если контроль за отношением количества предложений к заявкам на покупку осуществлять в относительном выражении и по одному и тому же источнику, этот индикатор позволяет увидеть общую картину изменения баланса между спросом и предложением как во времени, так и между различными сегментами.

Также полезными индикаторами являются:

- *Отношение количества предложений на аренду к количеству предложений на продажу.*
- *Отношение количества заявок на аренду к количеству заявок на покупку.*

Рост значения первого индикатора показывает, что собственники придерживают объекты недвижимости в ожидании лучших времен, когда повысится спрос и цены вырастут. Снижение второго индикатора указывает на то, что оживает бизнес, и инвесторы предпочитают приобрести объект, чем платить деньги за его аренду.

Средние значения индикаторов в различных сегментах недвижимости для **114 городов и небольших населенных пунктов** приведены в таблицах и отражены на графиках, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости-2017 «Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости» [14].

Сопоставляя результаты расчета этих индикаторов для сегмента рынка, которому принадлежит объект оценки, можно формировать суждение об уровне активности рынка и в соответствии с этим принимать решение относительно того, каким образом идентифицировать рынок: активный/неактивный.

Как указывалось выше, количество заявок на покупку и на аренду не позволяет увидеть полную картину спроса в данном сегменте, поскольку требования к объекту, который желает приобрести потенциальный инвестор, чаще всего достаточно размытые, и инвестор обычно не ограничивает возможности инвестирования конкретными характеристиками требуемого объекта. Более информативным является индикатор, показывающий количество просмотров каждого объявления на продажу (на аренду). Если считать, что каждый потенциальный покупатель просматривает те объявления, которые в какой-то степени отвечают его требованиям, то количество запросов по каждому выставленному на продажу (аренду) объекту недвижимости отражает реальной спрос на объекты с такими характеристиками. Действительно, если выставленный на продажу объект не привлек к себе внимания достаточного количества покупателей, то вряд ли стоит ожидать, что такой объект будет продан быстро. Справедливо и обратное утверждение: большое количество просмотров свидетельствует о повышенном интересе к этому объекту со стороны покупателей. Для такого объекта следует принять параметры, относящиеся к активному рынку.

Поэтому при определении объема спроса полезными являются следующие индикаторы:

- *Абсолютное количество просмотров группы объектов со сходными характеристиками.*

Сборник рыночных корректировок СРК ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки» (ООО «НЦПО»), Под редакцией канд. технических наук Е.Е. Яскевича, Москва 2019 г., стр. 103

1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 58. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	**Москва***			
1.1	**Офисные помещения:**			
	Операционные расходы	8 160	6 110	4 308
	Эксплуатационные расходы	5 520	4 200	2 830
1.2	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	9 040	7 580	5 680
	Эксплуатационные расходы	6 420	4 990	3 870
1.3	**Производственно - складские помещения**			
	Операционные расходы	2 990	2 680	1 890
	Эксплуатационные расходы	2 356	1 940	1 420
2	**Санкт/Петербург**			
2.1	**Офисные помещения**			
	Операционные расходы	6 690	5 708	3 790
2.2	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	7 450	6 100	4 690
2.3	**Производственно - складские помещения**			
	Операционные расходы	2 360	2 030	1 450
	Эксплуатационные расходы	1 860	1 630	1 065
3	**Московская область**			
3.1.	**Производственно - складские помещения**			
	Операционные расходы	1 790 – 2 670	1 410 – 2 450	1 020 – 1 980

** Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 11 – 16% по сравнению с Москвой.*
Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Таблица 59. Структура операционных расходов

Наименование	Постоянные ОР	Переменные ОР
Налоги	На имущество и землю	На оплату труда
Страхование	На недвижимость	На персонал
Управление	По управленческому учету	Оплата труда
Маркетинг	Исследования рынка, реклама	Сопровождение арендных договоров
Энергоснабжение	Минимально необходимое (при консервации)	При сдаче в аренду
Коммунальные услуги		Водоснабжение, канализация, уборка мусора
Технические эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и пр.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на замещение		Замещение быстроизнашиваемых элементов недвижимости