



УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор

ООО «ОК «Юрдис»

_____/Терешонок А.Г./

Отчет № 0831/09/2019

**об определении рыночной стоимости: нежилого помещения
общей площадью 3 069,8 кв. м, расположенного по адресу: г.
Москва, Нововладыкинский проезд, дом 2 строение 2.
Кадастровый номер 77:02:0007003:3479**

Период проведения оценки:	25.09.2019 г. – 02.10.2019 г.
Дата составления Отчета:	02.10.2019 г.
Дата определения стоимости:	25.09.2019 г.
Номер договора:	№ 0831/09/2019 от 25.09.2019 г.
Заказчик:	Гордеев А.В., конкурсный управляющий ООО «Авто-Алеа Л»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»

Москва, 2019 г.

Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему ООО «Авто-Алеа Л»
Гордееву А.В.

Уважаемый Андрей Владимирович!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 0831/09/2019 от 25 сентября 2019 года, специалисты ООО «ОК «Юрдис» произвели определение рыночной стоимости: нежилого помещения общей площадью 3 069,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Нововладыкинский проезд, дом 2 строение 2. Кадастровый номер 77:02:0007003:3479.

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 25 сентября 2019 года. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения - для принятия управленческих решений.

Необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части Отчета не могут трактоваться раздельно, а только с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки (ФСО) №1 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №4 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. №508; ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Отчет содержит описание объекта оценки и его местоположения, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчет содержит выводы оценщиков об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 3 069,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Нововладыкинский проезд, дом 2 строение 2, кадастровый номер 77:02:0007003:3479, с учетом округления, с учетом НДС, по состоянию на 25 сентября 2019 года составляет:

46 286 732 (Сорок шесть миллионов двести восемьдесят шесть тысяч семьсот тридцать два) рубля

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,
Генеральный директор ООО «ОК «Юрдис» _____ Терешонок А.Г.

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	6
1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	8
2.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКА НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	9
2.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	9
2.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКАХ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	10
2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	11
2.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	12
2.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
2.9. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ.....	13
2.10. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ	13
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.2. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ	14
3.2.1 Анализ достаточности информации.	14
3.2.2 Анализ достоверности информации.	14
3.2.3 Выводы.....	15
3.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.3.1 Описание местоположения объекта оценки.....	15
3.3.2 Характеристики объекта оценки.....	18
3.3.2.1 Информация о текущем использовании объекта оценки.....	18
3.3.2.2 Оцениваемые права на объект оценки	19
3.3.2.4 Обременения оцениваемых прав.....	19
3.3.2.5 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	19
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	25
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	27
5.1. ТЕКУЩАЯ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ	27
5.2. ПРОМЫШЛЕННОЕ ПРОИЗВОДСТВО В МОСКВЕ	33
5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	34
5.4. ОБЗОР СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В МОСКВЕ НА ДАТУ ОЦЕНКИ	34
5.5. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ, АРЕНДЫ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.	40
5.6. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
5.7. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
5.8. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО МАКРООКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.	51

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	53
6.1. Порядок проведения оценочных услуг	53
6.2. Инспекция объекта оценки	53
6.3. Подходы к оценке объектов недвижимости	53
6.4. Анализ возможности применения подходов к оценке объекта недвижимости	55
6.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	56
6.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА БЕЗ УЧЕТА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	65
6.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	66
6.7.1. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ВСТРОЕННОГО НЕЖИЛОГО ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПОД АВТОСЕРВИС КАК ЕДИНОГО ОБЪЕКТА	70
6.7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА (ПВД) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	74
6.7.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА (ДВД) ОТ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	74
6.7.4. РАСЧЕТ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ	74
6.7.5. РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА ОТ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА	74
6.7.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ	75
6.7.7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	80
6.7.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ БЕЗ УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	80
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	82
8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	85
9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	86
10. ПРИЛОЖЕНИЯ	87
10.1. Рыночная информация, используемая в процессе оценки	87
10.2. Документы, предоставленные Заказчиком	93
10.3. Копии документов исполнителя и оценщика	120
10.4. Прочая аналитическая информация	126

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежит рыночная стоимость прав собственности на нежилое помещение общей площадью 3 069,8 кв. м, кадастровый номер 77:02:0007003:3479, расположенного по адресу: г. Москва, Нововладыкинский проезд, дом 2 строение 2.

В таблице ниже представлена краткая информация об объекте оценки.

Таблица 1. Общая информация об объекте оценки¹, основные факты и выводы

Наименование показателя	Значение показателя
Номер Отчета об оценке	0831/09/2019
Основание для проведения оценки	Договор №0831/09/2019 от 25.09.2019 г.
Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 3 069,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Нововладыкинский проезд, дом 2 строение 2. Кадастровый номер 77:02:0007003:3479.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое помещение общей площадью 3 069,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Нововладыкинский проезд, дом 2 строение 2. Кадастровый номер 77:02:0007003:3479.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Авто-Алев Л» (ООО «Авто-Алеа Л»). Местонахождение: 117630, г. Москва, шоссе Старокалужское, д. 62 пом. I этаж 3 ком. 73. ИНН 7715889084, ОГРН 1117746859339 от 28.10.2011, код ОКПО 37180178, р/с 40702810401100002984 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений
Определяемый вид стоимости	Рыночная
Дата определения стоимости	25.09.2019 г.
Правоустанавливающие документы ²	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся у него объект недвижимого имущества от 26.09.2019 г. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.04.2017 г.
Обременения прав	Аренда, без учета обременений
Кадастровый номер	77:02:0007003:3479
Кадастровая стоимость на 01.01.2018 г. ³	307 845 161,73 руб.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; • Объект оценки не обладает скрытыми дефектами; • Объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений; • Источники информации, использованные в Отчете, являются достоверными; • Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному Отчету,

¹ Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных представителями Заказчика. Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

² См. Приложение к настоящему Отчету.

³ Источник информации: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Росреестр; https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/ (см. Приложения к настоящему Отчету).

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

Наименование показателя	Значение показателя
	за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами; <ul style="list-style-type: none"> • Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным; • Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться. Дополнительные допущения при необходимости указываются в тексте настоящего отчета.
Применяемые стандарты	В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 от 20.07.2007 г., ФСО № 4 от 22.10.2010 г., ФСО № 7 от 25.09.2014 г., стандартов и правил Ассоциации «СРО «ЭС», обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков. В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Более подробная характеристика объекта оценки представлена в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ по определению прав собственности на нежилое помещение общей площадью 3 069,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Нововладыкинский проезд, дом 2 строение 2, кадастровый номер 77:02:0007003:3479, были получены следующие результаты в рамках выбранных подходов:

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Объект	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.
Нежилое помещение общей площадью 3 069,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Нововладыкинский проезд, дом 2 строение 2, кадастровый номер 77:02:0007003:3479.	Не применялся	44 860 853	47 712 609

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате произведенных расчетов получены следующие результаты:

Таблица 3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Ед. изм.	Итоговая рыночная стоимость с учетом НДС (округленно), руб., по состоянию на 25.09.2019 г.
Нежилое помещение общей площадью 3 069,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Нововладькинский проезд, дом 2 строение 2, кадастровый номер 77:02:0007003:3479.	руб.	46 286 732

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор на оказание услуг по оценке № 0831/09/2019 от 25 сентября 2019 года между Заказчиком – Гордеевым Андреем Владимировичем, конкурсным управляющим ООО «Авто-Алеа Л», и Исполнителем – ООО «Оценочная компания «Юрдис», в лице Генерального директора Терешонка Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава.

2.2. Задание на оценку

Наименование показателя	Значение показателя
Объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью 3069, 8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пр. Нововладыкинский, д. 2, стр. 2. Кадастровый номер: 77:02:0007003:3479
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждого из его частей (при наличии)	Нежилое помещение, общей площадью 3 069, 8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пр. Нововладыкинский, д. 2, стр. 2. Кадастровый номер: 77:02:0007003:3479
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none">• нежилое встроенное помещение;• место расположения: г. Москва, пр. Нововладыкинский, д. 2, стр. 2;• общая площадь: 3 069, 8 кв. м;• этажность; 1,2,3;• кадастровый номер объекта оценки: 77:02:0007003:3479;• номер помещения: этаж 1, помещение III –комнаты 1,1а, с 5 по 5, 5а,5б. с 6 по 9; помещение IV – комнаты с 1 по 3; помещение V – комнаты с 1 по 39; помещение IV - комнаты 1,2; 2 этаж, помещение II – комнаты с 4 по 7; помещение III – комнаты с 1 по 6, 6а, с 7 по 18; помещение IV – комнаты с 1 по 10, 10а, 10б, 11, 11а, с 12 по 22; этаж 3, помещение I – комнаты 1,2,2а,2б,2в,2г,2д, с 3 по 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 7д, с 8 по 11.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Без учета обременений.
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Авто-Алеа Л» (ООО «АВТО-АЛЕА Л»). Местонахождение: 117630, г. Москва, шоссе Старокалужское, д. 62 пом. I этаж 3 ком. 73. ИНН 7715889084, ОГРН 1117746859339 от 28.10.2011, код ОКПО 37180178, р/с 40702810401100002984 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593
Обременения	Аренда
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений
Субъект права	ООО «Авто-Алеа Л»
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Иные расчетные величины	Не рассчитываются
Возможные границы интервала стоимости	Не требуется
Дата определения стоимости объекта оценки	25.09.2019
Допущения, на которых должна основываться оценка:	<ul style="list-style-type: none">• Правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;• Объект оценки не обладает скрытыми дефектами;• Объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений;

Наименование показателя	Значение показателя
	<ul style="list-style-type: none"> • Источники информации, использованные в Отчете, являются достоверными; • Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному Отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами; • Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным; • Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться. Дополнительные допущения, при необходимости, указываются в тексте настоящего отчета.
Требования к отчету об оценке	Отчет должен соответствовать требованиям Федерального закона об оценочной деятельности (№135-ФЗ от 29.07.1998г. в действующей редакции), Федеральным Стандартам Оценки (ФСО № 1 от 20.05.2015 № 297; ФСО № 2 от 20.05.2015 г. № 298; ФСО № 3 от 20.05.2015 № 299; ФСО № 7 от 25.09.2014 № 611), стандартам и правилам оценочной деятельности, установленным саморегулируемой организацией оценщика, членом которой является оценщик.
Состав и количество документации, передаваемой Заказчику	В отношении объекта оценки Исполнитель передает Заказчику: отчет об оценке, 2 (два) экземпляра на бумажном носителе.

2.3. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Характеристика объекта оценки представлена в разделе «3. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы:

Полный перечень использованные источники информации - представлен в разделе «3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

2.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

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

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

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

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

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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

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

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

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

9. Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась.

10. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2010. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные⁴ числовые данные.

11. Осмотр оцениваемого объекта проводился 25.09.2019 г.

12. В рамках данного отчета об оценке информация о событиях, произошедших после даты оценки (в том числе и данные документации, предоставленной Заказчиком), использована только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, т.к. такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п. 8 ФСО №1).

2.5. Сведения о Заказчиках оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 4. Реквизиты Заказчика

Заказчик:	Гордеев Андрей Владимирович, конкурсный управляющий ООО «Авто-Алеа Л»
Юридический адрес:	117630, г. Москва, шоссе Старокалужское, д. 62 пом. I этаж 3 ком. 73
Почтовые реквизиты:	117630, г. Москва, шоссе Старокалужское, д. 62 пом. I этаж 3 ком. 73
ИНН:	7715889084
КПП:	772801001
ОГРН:	1117746859339

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор.

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице.

Таблица 5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Юрдис»
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения:	ОГРН 1027710000460, дата присвоения ОГРН 16.07.2002 г.
Генеральный директор:	А.Г. Терешонок
Юридический адрес:	125212, г. Москва, шоссе Головинское, дом 5, корп. 1, этаж 18, пом. 18016
Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Глава III. Регулирование оценочной деятельности Статья 24.6. Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой

⁴ в программе Microsoft Office Excel, в настройках установлена опция «задать точность как на экране»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

	величины рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
Обязательное страхование	ООО «Абсолют Страхование» Полис № 022-073-003083/19 обязательного страхования ответственности оценщиков от 09.01.2019 г. Срок действия с 17.01.2019 г. по 16.01.2020 г. Страховая сумма: 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей

Участник составления настоящего Отчета имеет высшее профессиональное образование в области оценочной деятельности.

В таблицах ниже приведены данные оценщика, участвовавшего в выполнении работ.

Таблица 6. Сведения об оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Гуркин Андрей Сергеевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство Ассоциации «СРО «Экспертный совет» о принятии в члены общества Гуркина А.С. за регистрационным №1614 от 19.03.2015 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о высшем образовании, регистрационный номер 741 от 30 июня 2012 года, г. Брянск. Квалификация: Инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью». Диплом о профессиональной переподготовке, регистрационный номер 050026 от 06 февраля 2015 г. выдано НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия».
Информация о наличии квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005640-1 от 16.03.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховая компания ООО «Абсолют страхование» №022-073-003161/19 от 04.03.2018 г., срок действия – с 12.03.2019 г. по 11.03.2020 г. Страховая сумма 10 000 000 руб. (Десять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	4 года
Местоположения оценщика	г. Москва, Головинское шоссе, д. 5, к. 1
Контактная информация	Gurkin@urdis.ru, +7(499)110-52-52

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО «Оценочная компания «Юрдис», а также сторонние специалисты не привлекались.

Оценщик подтверждает информацию о том, что он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

ООО «Оценочная компания «Юрдис» подтверждает информацию о том, что оно не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

2.6. Определение вида оцениваемой стоимости

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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

- 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.

2.7. Основные этапы процесса оценки

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- изучение предоставленных документов.
- установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, их предварительный осмотр, определены основные параметры составляющих компонентов.
 - сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения.
 - сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ними объектами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложений по группам, аналогичным оцениваемому объекту.
 - анализ рынка, к которому относится объект оценки.
 - анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – 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. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наиболее эффективном использовании.
 - выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
 - подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете.
 - составление и передача Отчета об оценке.

2.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами в области оценочной деятельности.

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями)

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. № 508;

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

Стандарты и правила Ассоциации «СРО «ЭС».

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта.

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3 от 20.05.2015 г., ФСО №4 от 22.10.2010 г., ФСО№7 от 25.09.2014г. и стандартов и правил Ассоциации «СРО «ЭС», обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

2.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Определение дополнительных и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено⁵.

Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость, в целях настоящей оценки не требуются⁶, стоимость определяется оценщиком в виде точного значения⁷.

Определение рыночной стоимости объекта оценки не учитывает виды прав и ограничения на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления⁸

2.10. Заявление о качестве

Подписавшие настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Все факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и Федеральными стандартами оценки.

⁵ ФСО № 3 п. 9.

⁶ Задание на оценку.

⁷ ФСО № 7 п. 30.

⁸ ФСО № 4 п. 10.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке оценщику были предоставлены документы и информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объекта оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы.

Таблица 7. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Перечень документов
1	Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества от 26.09.2019 г.
2	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.04.2017 г.
3	Кадастровый паспорт оцениваемого помещения по состоянию на 23.07.2013 г.
4	Поэтажный план оцениваемого помещения по состоянию на 10.10.2006 г.
5	Договор аренды нежилого помещения № 1-ААЛ/ГКА от 20 марта 2018 г.
6	Письмо ДГИ г. Москвы № ДГИ-Гр-43621/17-1 об оформлении земельно-правовых отношений на земельный участок, на котором расположено здание, в котором находится оцениваемое помещение
7	Письмо Госинспекции по недвижимости г. Москвы о необходимости оформления земельно-правовых отношений на земельный участок, на котором расположено здание, в котором находится оцениваемое помещение
8	Письмо ЗАО Фабрика-прачечная «Владыкино» о рисках, связанных с коммунальным обеспечением здания, в котором находится оцениваемое помещение
9	Письмо Арендатора оцениваемого помещения от 12.08.2019 г. о необходимости проведения в данном помещении капитального ремонта.

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

3.2. Анализ достаточности и достоверности данных

В соответствии с ФСО №3, информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности)».

3.2.1 Анализ достаточности информации.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

3.2.2 Анализ достоверности информации.

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости Объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком.

3.2.3 Выводы

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках Объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;

- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;

- Отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

Оценщик считает собранную об Объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

3.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

3.3.1 Описание местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект находится по адресу: г. Москва, Нововладыкинский проезд, дом 2 строение 2.

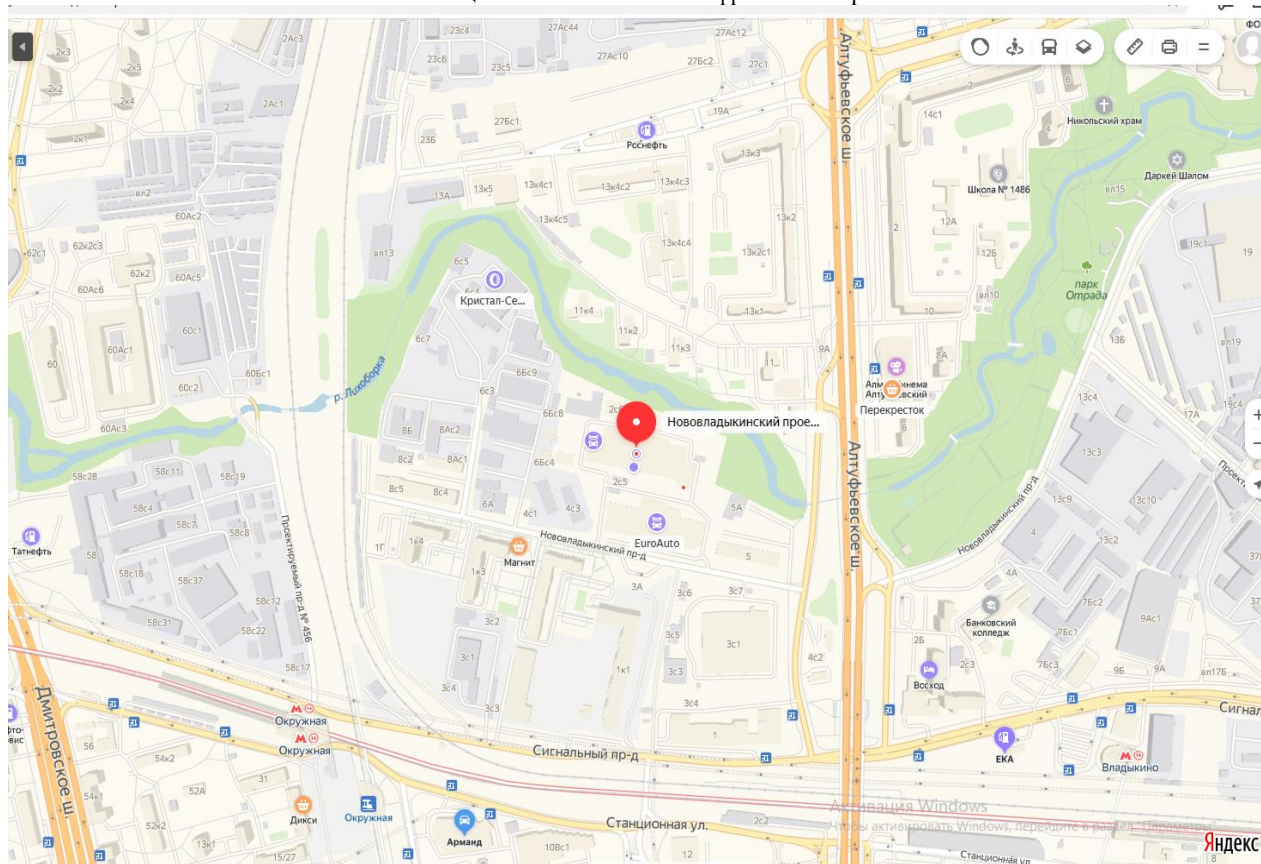
Краткая характеристика местоположения объекта оценки представлена в Таблице, представленной ниже.

Таблица 8. Местоположение объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Адрес объекта оценки	г. Москва, Северо-Восточный административный район, район Отрадное, Нововладыкинский проезд, дом 2 строение 2
Характеристика доступности	Ближайшая станция метро Окружная расположена в 8 минутах ходьбы. Объект оценки находится в современном и обустроенном районе Отрадное, принадлежащем к округу СВАО (Северо-Восточный административный округ). Инфраструктура соответствует требованиям крупных компаний и предприятий. В шаговой доступности расположены остановки для общественного транспорта: автобусов, маршрутных такси и троллейбусов. Расстояние объекта оценки до ближайшей автотрассы (Алтуфьевское шоссе) составляет 500 м.

Месторасположение объекта оценки на рисунке:

Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты Москвы



Краткая характеристика Северо-Восточного административного округа г. Москвы⁹

Северо-Восточный административный округ (СВАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Находится на севере города.

Основные транспортные магистрали: Проспект Мира — Ярославское шоссе, Алтуфьевское шоссе, Дмитровское шоссе (район Северный), Шереметьевская улица.

По территории округа проходят три линии московского метрополитена: Калужско-Рижская, Серпуховско-Тимирязевская и Люблинско-Дмитровская, а также Московский монорельс и Московское центральное кольцо.

Два столичных вокзала: Рижский и Савёловский. Также проходит железная дорога Москва-Ярославль, станции: Москва-III, Маленковская, Яуза, Северянин, Лосиноостровская, Лось.

Около метро «ВДНХ» находится автостанция, с которой отправляются пригородные автобусы в Мытищи, Королёв, Ивантеевку, Пушкино, Красноармейск, Лесные Поляны, Хотьково (часть рейсов), Сергиев Посад, а также ряд междугородних автобусных рейсов, преимущественно северо-восточного направления. Также имеются пункты отправления пригородных автобусов возле станций метро «Медведково» и «Алтуфьево».

Единственная линия Московского монорельса целиком находится на территории Северо-Восточного административного округа.

СВАО лидирует по плотности населения среди всех столичных административных округов, на его территории проживает более 12% всех жителей Москвы. Однако это не мешает ему быть уникальным и узнаваемым как горожанами, так и гостями столицы. Округ славится рядом объектов, ставших символами не только Москвы, но и целой эпохи.

Несмотря на то, что СВАО является самым густонаселенным округом Москвы, более 30% его территории занимают зеленые насаждения. Помимо озелененных улиц и дворов, в Останкинском районе на площади 4 кв. км располагается крупнейший в Европе Главный ботанический сад РАН.

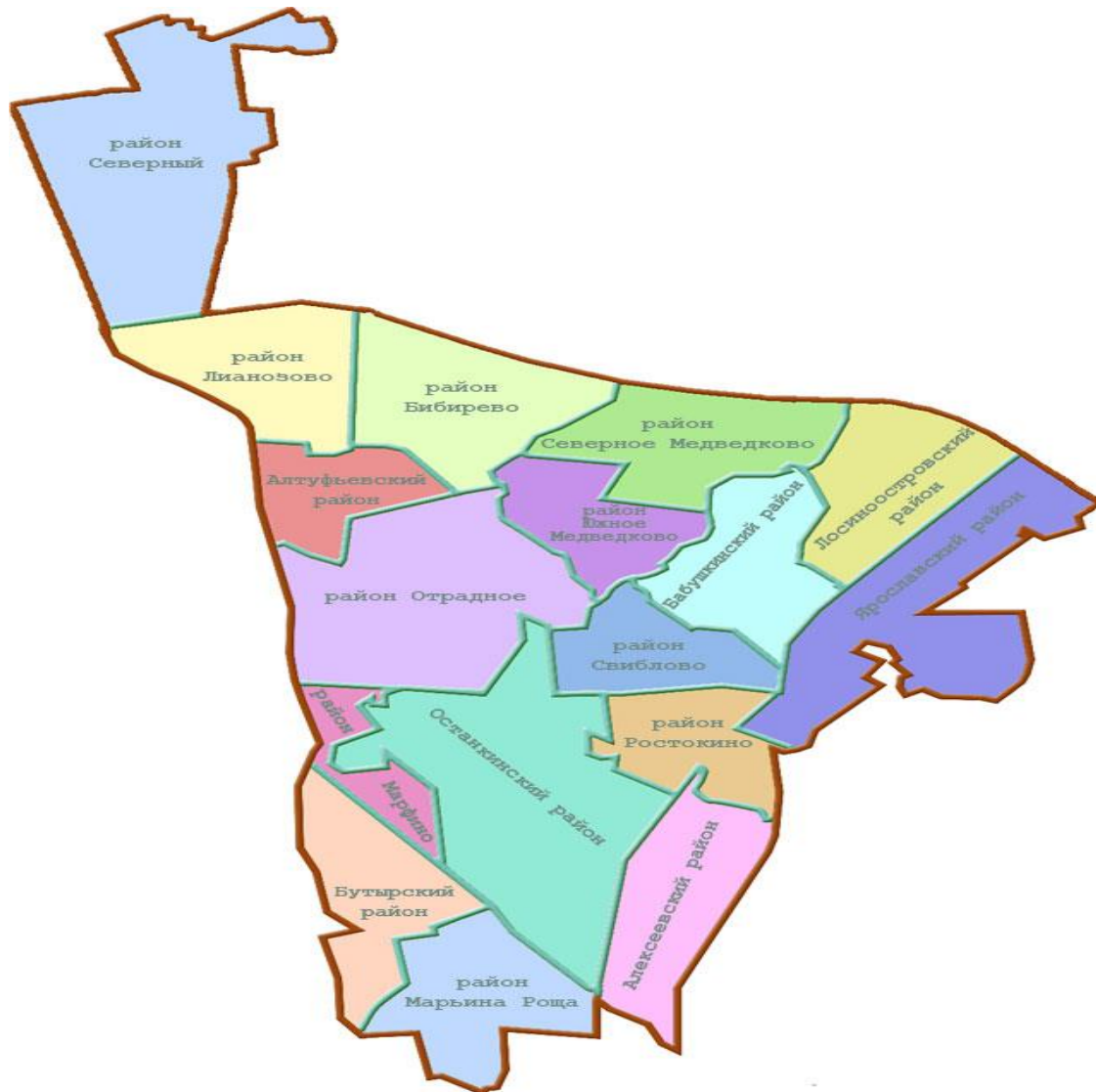
⁹ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Также весьма благоприятно сказывается на экологии округа соседство по западной границе с национальным парком Лосиный остров, представляющим собой самый крупный в столице лесной массив.

К факторам риска относятся около 100 промышленных предприятий, сильно разбросанных по территории округа. Впрочем, их совокупный вклад в загрязнение столичной атмосферы составляет не более 2%. Из них самыми крупными являются ОАО «Аэроэлектромаш» (оборудование для авиатехники), Лосиноостровский электротехнический завод, Останкинский молочный и мясоперерабатывающий комбинаты, Бескудниковский комбинат стройматериалов.

Северо-Восточный округ включает в свой состав семнадцать районов. Он был образован, как и большинство других административных округов Москвы, в 1991 году. Поскольку округ захватывает северную окраину столицы, 11 его районов являются полностью «спальными», имея самую высокую плотность населения по Москве.



Карта районов СВАО

Исторически одним из самых элитных и комфортных для проживания считается Алексеевский район. Одним из его достоинств является транспортное сообщение: район расположен вдоль Проспекта Мира, напрямую связанного с центром, на его территории находятся 2 станции метро: Алексеевская и ВДНХ. Добавляют престижности уютные внутренние улицы, богатые зелеными насаждениями, и близость парка «Сокольники» по восточной границе района.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Одним из существенных недостатков района является высокая плотность застройки и узкие дворы, что усугубляет и без того острую для Москвы проблему парковки.

Краткая характеристика района Отрадное¹⁰

Отрадное — район в Москве, расположенный в Северо-Восточном административном округе, а также соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование.

С запада границы района проходят по оси железнодорожной ветки Савеловского направления, с севера — по промзоне, участку Алтуфьевского шоссе и железнодорожным путям промышленного назначения, с востока — по пойме реки Чермянки, с "изломанной" южной стороны он ограничен промзоной, улицами Декабристов и Олонецкой и путями МЦК. Отрадное граничит с Южным Медведково, Свиблово, Марфино, Бибирево, Останкинский, Алтуфьевским и Бескудниковским районами. Площадь района — 10,1 км (35-е место в столице). По количеству населения район занимает 4-е место по Москве (183, 9 тыс. человек), а по плотности населения стоит на 19-м месте. (18 тыс. человек/кв. км).

Сегодня важными транспортными артериями района являются Алтуфьевское шоссе, пересекающее район с юга на север, и улица Хачатуряна и Северный бульвар, пересекающие район с юго-востока на северо-запад.

На юге района вдоль малого кольца МЖД проходит Сигнальный проезд, дублируемый по другую сторону железной дороги в районе Марфино Станционной улицей. Станционная улица и Сигнальный проезд в ближайшее время войдут в состав двух новых автомагистралей — Северо-Западной хорды и Северо-Восточной хорды.

На западе района расположена платформа «Дегунино» Московской железной дороги. В непосредственной близости от района — платформа «Окружная» Московской железной дороги. Обе платформы расположены на Московско-Савёловском направлении, имеется беспересадочное сообщение на Смоленское (Белорусское) направление.

Кроме того, недалеко от района расположены платформы Петровско-Разумовское (в 1 062 метрах) и НАТИ (в 1 419 метрах) Московско-Ленинградского направления Октябрьской железной дороги.

В районе находятся две промзоны. Первая – №50 "Алтуфьевское шоссе", площадью 272 Га пролегающая вдоль всего района на участке между нечетной стороной Алтуфьевского шоссе и железнодорожными рельсами, и вторая, захватывающая участок на северо – востоке района, по другую сторону Алтуфьевского шоссе.

Значительная часть предприятий здесь уже прекратила свою деятельность — помещения сдаются в аренду, на территории много складских и логистических объектов, автосервисов, автомоек, автосалонов, бизнес-центров и объектов коммунального хозяйства, гаражный кооператив. Но действуют Колбасный завод, Испытательный центр высоковольтной аппаратуры, электротехническая и насосно-перекачивающая компании, предприятие по металлопрокату. Ближе к границе с районом Бибирево расположена подстанция №505 «Бескудниково».

В Отрадном много ТЦ, ряд из которых, например, ТРЦ «Алтуфьевский» или крупный магазин детской одежды «Лучик» (ранее "Персей") расположены вдоль Алтуфьевского шоссе. В районе станции "Отрадное" находятся ТЦ «Золотой Вавилон Отрадное», «Мал», и ТК «Отрадное». По разным концам района разбросаны ТЦ «Мусоргский», «Дегунино», строительный ТЦ «Рем Декор», крупный «Парк Хаус» с гипермаркетом «Ашан».

3.3.2 Характеристики объекта оценки

3.3.2.1 Информация о текущем использовании объекта оценки

По итогам анализа полученной оценщиком информации, а также на основании визуального осмотра было выявлено, что объект оценки (нежилое помещение, общей площадью 3 069, 8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пр. Нововладыкинский, д. 2, стр. 2; кадастровый номер: 77:02:0007003:3479) используется для производственных помещений под автосервис.

¹⁰ Источник информации:

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D0%B5_\(%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D0%B5_(%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B));
https://www.kvartiravmoskve.ru/r_otradnoe/obzor-rayona-otradnoe/.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

3.3.2.2 *Оцениваемые права на объект оценки*

В настоящем Отчете оценивается право собственности на нежилое помещение, общей площадью 3069, 8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пр. Нововладыкинский, д. 2, стр. 2, кадастровый номер: 77:02:0007003:3479.

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ «Содержание права собственности», собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом 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 способом.

Права на оцениваемый объект подтверждены Выпиской из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.04.2017 г. и Выпиской из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества от 26.09.2019 г.

Правообладателем объекта оценки является ООО «Авто-Алеа Л».

3.3.2.4 *Обременения оцениваемых прав*

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Согласно анализу, предоставленных Заказчиком документов¹¹, оценщиком было выявлено обременение на оцениваемый объект в виде долгосрочной аренды.

Согласно Заданию на оценку, при определении рыночной стоимости объекта оценки обременения не учитываются.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость имущества определялась без учета существующих ограничений (обременений) оцениваемых прав.

3.3.2.5 *Количественные и качественные характеристики объекта оценки*

Характеристика объекта оценки представлена в следующих таблицах.

Таблица 9. Характеристика объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
<i>Характеристика нежилого помещения</i>	
Адрес объекта оценки	г. Москва, пр. Нововладыкинский, д. 2, стр. 2
Тип объекта оценки	Нежилое встроенное помещение
Год постройки здания, в котором расположен объект оценки ¹²	1966
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Год переоборудования	Нет данных
Площадь объекта оценки, кв.м. ¹³	3 069,8
Материал стен ¹⁴	Кирпичные
Материал перекрытий	Нет данных
Этажность ¹⁵	1,2,3
Площадь 1 этажа в процентах от всей площади	50%

¹¹ Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

¹² Открытые источники: Справочно-информационный портал MOSCOWMAP.RU <https://www.moscowmap.ru/streets/novovladykinsky-proyezd/dom-2-str-2.html#info>-(см. Приложения к настоящему Отчету).

¹³ Кадастровый паспорт (см. Приложения к настоящему Отчету).

¹⁴ Открытые источники: Справочно-информационный портал MOSCOWMAP.RU <https://www.moscowmap.ru/streets/novovladykinsky-proyezd/dom-2-str-2.html#info>-(см. Приложения к настоящему Отчету).

¹⁵ Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.04.2017 г. (см. Приложения к настоящему Отчету).

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Значение показателя
Количество подземных этажей ¹⁶	Нет
Кадастровый номер	77:02:0007003:3479
Кадастровая стоимость ¹⁷ на 01.01.2018 г., руб.	307 845 161,73
Функциональное назначение помещений	Нежилое
Техническое состояние	Удовлетворительное ¹⁸
Состояние отделки	Рабочее состояние
Наличие обременений (ограничений) прав	Обременения не учитываются
Наличие коммуникаций	Есть все необходимые коммуникации

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не выявлены.

Информация о текущем использовании объекта оценки

В результате осмотра и изучения предоставленных документов можно определить, что текущее использование объекта оценки – автосервис.

Экономические внешние факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

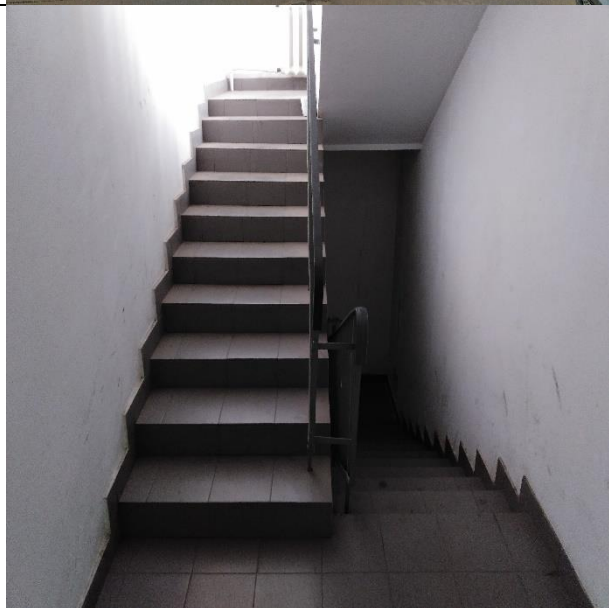
Не выявлены.

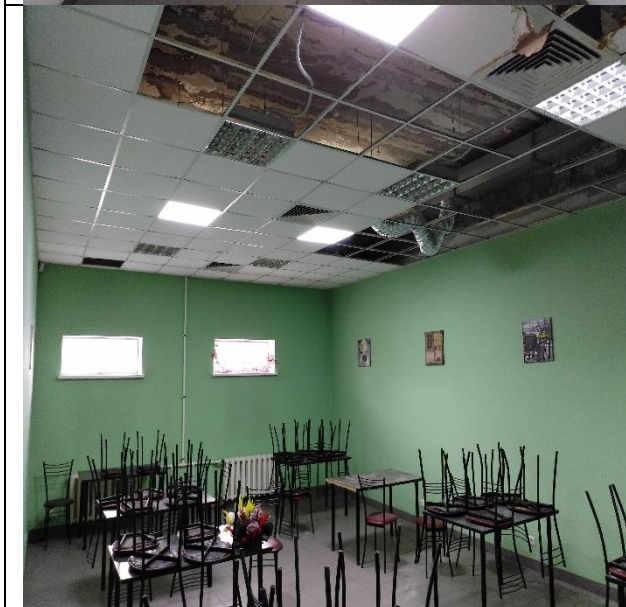
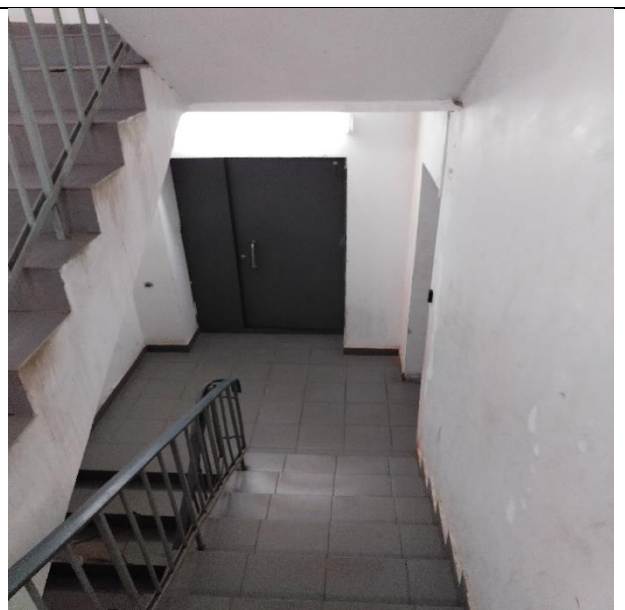
¹⁶ Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.04.2017 г. (см. Приложения к настоящему Отчету).

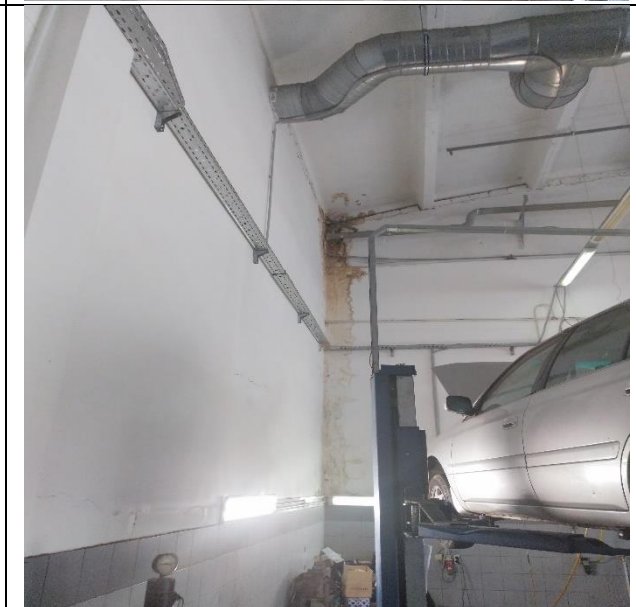
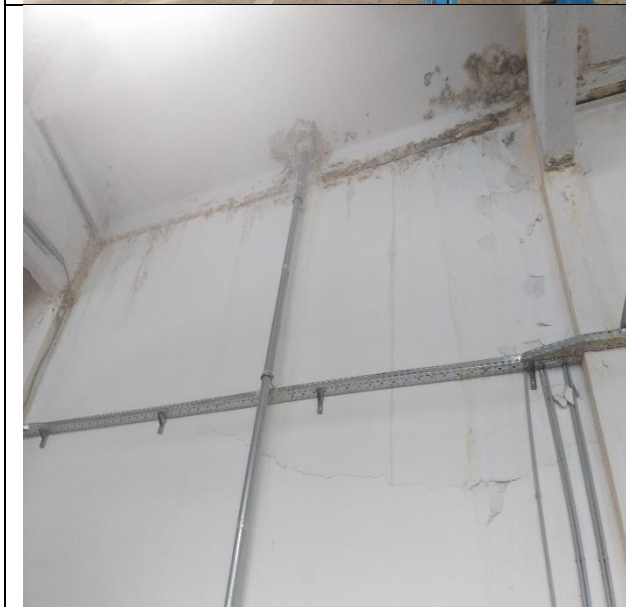
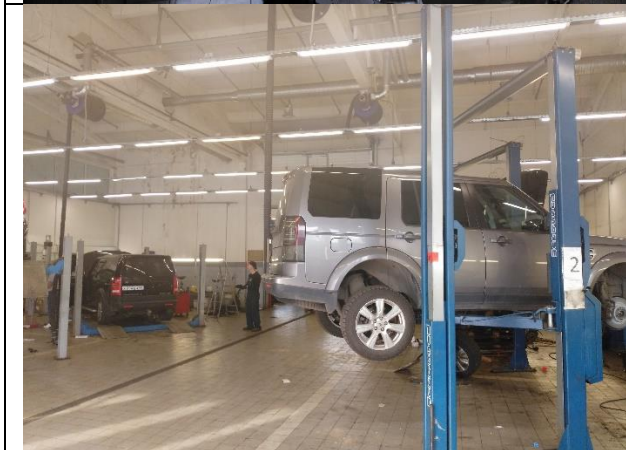
¹⁷ Источник информации: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Росреестр; https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/ (см. Приложения к настоящему Отчету).

¹⁸ См. Приложения к настоящему Отчету.

ФОТОМАТЕРИАЛЫ









4. Анализ наиболее эффективного использования

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

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

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

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

- юридическая правомочность — все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, которое может запретить конкретные виды потенциального использования;

- физическая осуществимость — из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;

- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования недвижимости и выявляется, сможет ли проект использования недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;

- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

Анализ вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости необходимо проводить исходя из целей и возможных результатов оценки, а именно целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений.

В существующем федеральном стандарте ФСО № 7 прописано, что объект (объект капитального строительства или застроенный земельный участок) должен рассматриваться исходя из фактического существующего вида его использования.

Согласно документации, функциональное назначение оцениваемого объекта: нежилое помещение, согласно принципу юридической правомочности, будет соответствовать использованию объектов в качестве нежилого помещения.

Рассматривая физическую возможность использования оцениваемого объекта, оценщик исходил из следующих факторов: оцениваемое помещение расположено в близости от оживленной автомагистрали, в оцениваемом помещении практически большая часть полезной площади представляет собой свободную площадь для ведения ремонтных работ автомобилей, а другая часть свободной площади выступает, как вспомогательные помещения для более эффективного ведения основной производственной деятельности - автосервис. Таким образом, текущее использование оцениваемого помещения (производственное под автосервис) отвечает принципам юридической правомочности и физической осуществимости.

Анализируя финансовую состоятельность юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования объекта оценки, оценщик пришел к выводу, что текущее использование объекта оценки отвечает критерию финансовой оправданности.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Ввиду однозначно определенного на предыдущих этапах анализа варианта использования объекта оценки, наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его использование по текущему назначению — в качестве производственного помещения под автосервис.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

5.1. Текущая макроэкономическая ситуация

Обзор макроэкономических показателей имеет особое значение при составлении отчета об оценке справедливой и рыночной стоимости. При этом не требуется приводить в отчете полного макроэкономического обзора, а достаточно ограничиться анализом наиболее значимых для составляющих денежного потока показателей. По мнению западных аналитиков¹⁹, к таким показателям относятся: реальные темпы прироста валового внутреннего продукта, инвестиционная активность, динамика промышленного производства, динамика экспорта и импорта, динамика инфляции, реальные доходы населения.

Данный обзор подготовлен Департаментом макроэкономического анализа и прогнозирования Министерства экономического развития РФ²⁰.

Картина экономики. Июль 2019 года

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. В отраслевом разрезе во 2кв19, как и в 1кв19, основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе – оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во 2кв19 связано главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли.

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2кв19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам. По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учётом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Во 2кв19 продолжилось снижение численности рабочей силы как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов. Отрицательную динамику демонстрировала численность и занятого, и безработного населения. О формировании негативной тенденции спроса на трудовые ресурсы свидетельствуют данные портала HeadHunter: в мае и июне количество вакансий, размещенных на портале, сокращалось в годовом выражении.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во 2кв19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле–июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.

Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2кв19 сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле–июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, нефтегазовый – на 5,0 % г/г, что было

¹⁹The McKinsey Quarterly, 2000, № 4

²⁰Источник: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019080703>

связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

Производственная активность

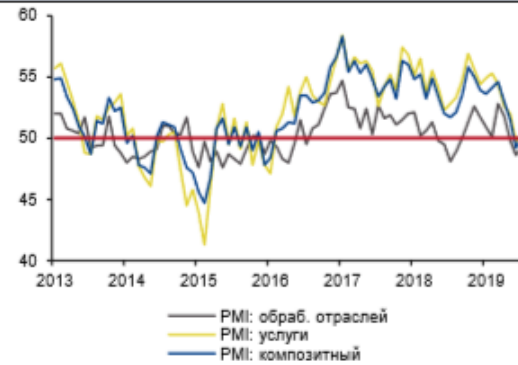
Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. Как и в 1кв19, основной положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне внесла промышленность (0,8 п.п.). Отрицательный вклад оптовой и розничной торговли снизился вдвое по сравнению с предшествующим кварталом (до -0,2 п.п. во 2кв19). Вместе с тем транспортно-логистический комплекс и строительство продолжили демонстрировать слабую динамику. Вклад небазовых видов деятельности, по оценке, во 2кв19 оставался околонулевым.

Рис. 1. Во 2кв19 динамика ВВП оставалась слабой



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Композитный индекс PMI в июне опустился ниже 50



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России. Значение выше 50 означает расширение производства.

Ускорение роста промышленного производства во 2кв19 (до 3,0 % г/г после 2,1 % г/г в 1кв19) было обеспечено узким кругом отраслей.

Выпуск обрабатывающей промышленности во 2кв19 увеличился на 2,4 % г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в 1кв19). Основной вклад в улучшение его динамики внесли машиностроение и металлургия. Ускорение роста по итогам 2кв19 также продемонстрировал химический комплекс. Вместе с тем другие основополагающие несырьевые отрасли – пищевая промышленность, деревообработка, производство стройматериалов и прочей неметаллической минеральной продукции – в апреле–июне продемонстрировали замедление роста. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в нефтепереработке (-1,6 % г/г во 2кв19 после роста на 2,0 % г/г кварталом ранее).

Рост добычи полезных ископаемых продолжил замедляться (до 3,3 % г/г во 2кв19 после 4,7 % г/г в 1кв19). Снижение годовых темпов роста в нефтяной отрасли было обусловлено в первую очередь выполнением Россией договоренностей в рамках соглашения ОПЕК+1. Замедление во 2кв19 наблюдалось и в других отраслях добывающего комплекса – угольной, газовой, добыче металлических руд. Вместе с тем производство сжиженного природного газа продолжало демонстрировать высокие годовые темпы роста (66,3 % г/г во 2кв19 после 61,6 % г/г в 1кв19).

Низкий уровень экономической активности во 2кв19 нашел отражение в динамике ее оперативных индикаторов.

Композитный индекс PMI снизился до 51,4 в среднем за 2кв19 (по сравнению с 54,9 в 1кв19). В июне индекс опустился ниже отметки 50 за счет динамики обеих его компонент (индекс PMI обрабатывающих отраслей, индекс PMI сферы услуг). При этом в сфере услуг значение индекса PMI ниже 50 было зафиксировано впервые с января 2016 года. В июле композитный индекс PMI скорректировался до уровня 50,4.

Во 2кв19 резко снизилась погрузка грузов на железнодорожном транспорте (-3,7 % г/г после роста на 0,7 % г/г в 1кв19). Основной вклад в указанное снижение внесли товарные группы с наибольшим весом – уголь, нефть и нефтепродукты. Вместе с тем ухудшение годовой динамики погрузки наблюдалось и другим видам грузов – черным металлам, химическим удобрениям, лесным грузам. В июле погрузка грузов на железнодорожном транспорте продемонстрировала нулевую динамику по отношению к соответствующему месяцу прошлого года.

Темп роста потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного факторов, во 2кв19 несколько снизился (до 1,8 % г/г после 2,0 % г/г в 1кв19). Вместе

с тем в июле показатель продемонстрировал отрицательную годовую динамику (-0,1 % г/г) впервые с 1кв16.

Рис. 3. Погрузка грузов на железнодорожном транспорте в апреле–июне резко упала



Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Темп роста потребления электроэнергии во 2кв19 несколько снизился



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
ВВП	0,8*	0,7*	0,1*	1,8*	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	1,2	1,1	1,0	1,4	1,1	-0,6	2,9
Строительство	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,5	1,4	1,4	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	1,3	0,3	0,9	2,6	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	3,0	3,3	0,9	4,6	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,3	2,3	2,8	4,2	4,7	4,1	2,1
добыча угля	-0,1	-0,9	0,2	0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	3,1	2,3	2,8	4,0	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,3	3,3	6,2	6,4	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	1,4	1,8	-7,7	9,8	-3,5	4,0	15,8
Обрабатывающие производства	2,4	3,4	-1,0	4,7	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	0,7	-1,9	-1,2	5,1	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-4,6	-6,2	-6,8	-1,0	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,1	0,9	1,2	7,3	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	-1,6	-4,8	-4,3	4,3	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	5,1	3,1	-0,9	12,9	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,8	1,7	5,4	10,5	8,4	4,4	11,2
металлургия	3,9	13,4	-0,8	-0,7	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-4,6	-0,9	-9,5	-3,3	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	6,7	2,9	5,3	11,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,5	2,5	1,8	1,0	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,1	-1,8	0,8	7,4	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

* Оценка Минэкономразвития России.

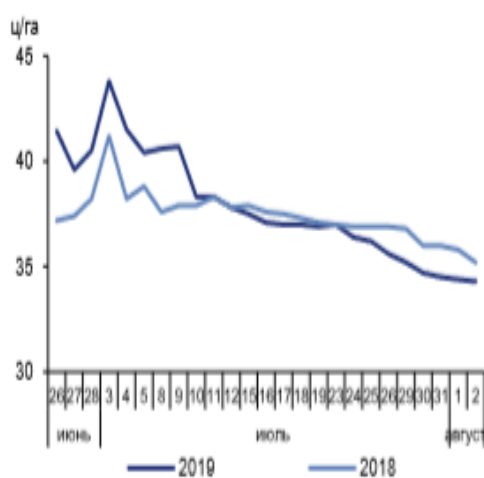
Индекс производства продукции сельского хозяйства в июне незначительно ускорился в годовом выражении – до 1,1 % г/г после 1,0 % г/г в мае. В помесечном выражении индекс вырос на 0,1

% м/м (с исключением сезонного и календарного факторов) после околонулевой динамики в апреле-мае. Основной вклад в увеличение годовых темпов роста внес сектор растениеводства при увеличении размеров посевных площадей большинства сельскохозяйственных культур, а также опережении традиционного календарного графика в период посевной кампании.

По предварительным данным Росстата (по сельскохозяйственным организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам и индивидуальным предпринимателям) посевные площади зерновых и зернобобовых культур в текущем году увеличились на 0,6 %, подсолнечника – на 5,0 %, сахарной свеклы – на 1,7 % (по данным культурам доля хозяйств населения незначительна – менее 1 % в 2018 году). По овощам размер посевных площадей на 5,7 % выше уровня прошлого года, по картофелю, напротив, наблюдается снижение на 1,7 %. Вместе с тем без учета хозяйств населения данные являются недостаточно репрезентативными: доля хозяйств населения в общем объеме производства в 2018 г. по овощам и картофелю составляла соответственно 65,6 % и 76,5 процента.

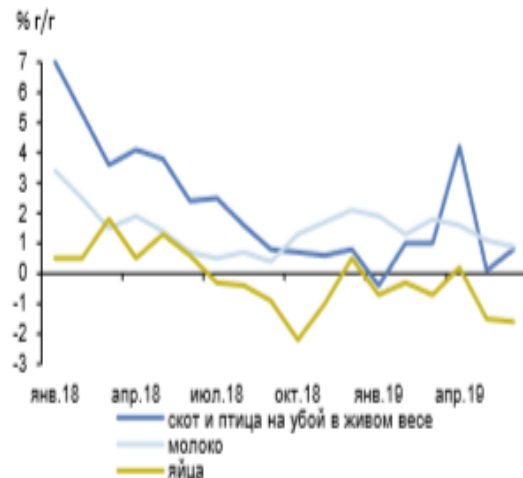
По данным Минсельхоза России, темпы уборки значительно опережают прошлогодние на фоне более раннего начала уборочной кампании в южных регионах страны вследствие установившихся благоприятных погодных условий, способствовавших ускоренному развитию и созреванию культур. По состоянию на 2 августа размер обработанных площадей зерновых и зернобобовых культур на 21,6 % превышает прошлогодние показатели, намолот – на 19,7 %. Вместе с тем сохранявшаяся в июле на юге жаркая сухая погода и дефицит осадков способствовали снижению влагообеспеченности растений, что вызвало их повреждение и, как следствие, ухудшение показателей урожайности. Так, если в начале июля урожайность зерновых и зернобобовых в среднем на 5 % превышала уровень прошлого года, то по состоянию на 2 августа она была на 1,4 % ниже.

Рис. 5. Урожайность зерновых и зернобобовых культур отстает от прошлого года



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Сохраняется умеренный рост производства продукции животноводства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

По картофелю и овощам, по данным Минсельхоза России (без учета хозяйств населения), ситуация со сбором к началу августа нормализовалась. Так, по состоянию на 2 августа, показатели сбора превышают прошлогодние – на 21,7 % по картофелю и на 3,5 % по овощам (в середине июля показатели были значительно хуже – отставание по сбору составляло в среднем 21 % и 32 % соответственно).

Также сохраняется положительный вклад сектора животноводства в динамику сводного индекса производства сельскохозяйственной продукции. Так, рост производства скота и птицы на убой (в живом весе) ускорился до 0,8 % г/г в июне после 0,1 % г/г в мае. Продолжается рост объемов производства молока (на 0,9 % г/г в июне против 1,1 % г/г месяцем ранее). Вместе с тем на фоне снижения поголовья птицы (на 1,6 % г/г за январь–июнь по отношению к соответствующему периоду прошлого года) второй месяц подряд снижается объем производства яиц.

Внутренний спрос

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее ослабление потребительского спроса.

Рост розничных продаж во 2кв19 замедлился до 1,5 % г/г по сравнению с 1,9 % г/г в 1кв19 и 2,8 % г/г в 2018 году. Замедление розничного товарооборота произошло за счет непродуктивных

товаров, что также подтверждается данными по автомобильному рынку: продажи новых легковых автомобилей во 2кв19 снизились на 4,2 % г/г (после -0,3 % г/г в 1кв19).

Об охлаждении потребительского спроса свидетельствует и динамика его компонентов, не включаемых в розничный товарооборот. Рост оборота организаций общественного питания в апреле–июне замедлился до 4,3 % г/г после 6,2 % г/г в 1кв19. Объем платных услуг населению второй квартал подряд демонстрирует отрицательную динамику в годовом выражении. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в 1кв19 продолжили снижение (-15,4 % г/г в рублях, -27,2 % г/г в долларовом эквиваленте), несмотря на укрепление рубля в начале года.

Рис. 7. Рост розничного товарооборота во 2кв19 замедлился



Рис. 8. Продажи новых легковых автомобилей продолжают снижение



Единственным сегментом потребительского рынка, где во 2кв19 наблюдалось ускорение роста, были услуги авиа- и железнодорожных перевозок. Темпы роста пассажирских авиаперевозок на зарубежных направлениях во 2кв19 увеличились до 19,5 % г/г с 15,5 % г/г в 1кв19. Рост перевозок пассажиров на сети ОАО «РЖД» ускорился во 2кв19 до 3,1 % г/г (+3,0 % г/г в 1кв19), преимущественно за счет отправлений в дальнем следовании. Вместе с тем данный эффект был связан в первую очередь с календарным фактором – более длинными, чем в 2018 году, майскими праздниками.

Рис. 9. Рост пассажирских авиаперевозок во 2кв19 ускорился во многом из-за календарного фактора



Рис. 10. Индекс потребительских настроений сохраняется на низких уровнях



Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инфОМ по заказу Банка России, в апреле–июне сохранялся на пониженных уровнях, наблюдаемых с середины прошлого года. В среднем за 2кв19 его значение снизилось до 90,8 пунктов (SA) по сравнению с 91,9 пунктов (SA) в 1кв19.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что связано в том числе с сокращением инвестиционных

расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на - 11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в динамику инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п.

Динамика оперативных индикаторов инвестиционной активности во 2кв19 оставалась слабой. Годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки. Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья в апреле–июне снизился на 3,6 % г/г (-6,3 % г/ в 1кв19). Рост выпуска отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения во 2кв19 замедлился по сравнению с январем–мартом.

Рис. 11. В строительстве во 2кв19 продолжалась стагнация



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 12. Инвестиционный импорт из стран дальнего зарубежья остается стабильным в абсолютном выражении



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели потребительской активности

	6 мес	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017	2016
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	1,5	1,4	1,4	1,6	1,9	2,8	1,3	-4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	0,1	0,1	0,1	0,3	-	-	-
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	1,6	1,4	1,7	1,5	1,5	2,1	1,1	-5,2
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,6	0,2	0,2	0,2	0,5	-	-	-
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	1,4	1,5	1,0	1,7	2,2	3,5	1,5	-4,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,2	0,3	0,1	-0,1	0,0	-	-	-
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	-1,5	-3,5	-1,0	-0,4	-0,8	1,4	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-0,4	-0,7	0,0	-0,2	-0,3	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
Инвестиции в основной капитал							
% к соответствующему периоду предыдущего года						0,5	4,3
% к предыдущему периоду (SA)						-0,1	
Строительство							
% к соответствующему периоду предыдущего года	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2	5,3	-1,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,9	-0,2	0,2	-0,1	-0,6		
Производство инвесттоваров							
% к соответствующему периоду предыдущего года	2,8	3,3	0,7	4,7	5,0	8,4	13,2
% к предыдущему периоду (SA)	0,5	3,2	-0,7	-0,6	1,3		
Импорт инвесттоваров из дальнего зарубежья							
% к соответствующему периоду предыдущего года	-3,6	-4,9	-10,5	5,0	-6,3	-4,4	28,5
% к предыдущему периоду (SA)	-1,8	2,0	-6,8	3,2	3,0		
Импорт инвестиционных товаров							
% к соответствующему периоду предыдущего года			7,1	0,6	-12,4	-14,3	40,6
% к предыдущему периоду (SA)			5,1	6,4	5,9		
Грузоперевозки инвест. товаров							
% к соответствующему периоду предыдущего года	-1,9	2,0	-5,4	-2,2	-4,4	-6,7	-4,8
% к предыдущему периоду (SA)	-4,3	2,8	-1,3	-0,9	3,9		

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

5.2. Промышленное производство в Москве

Столичная промышленность растет уже четвертый год подряд, сообщил заммэра по вопросам экономической политики и имущественно-земельных отношений Владимир Ефимов. Он уточнил, что только в январе–марте 2019 года индекс промышленного производства Москвы вырос на 5,5% по сравнению с первым кварталом прошлого года.

Как отметил заммэра, такое динамичное развитие промышленности стало возможным благодаря принятой в столице инвестиционной стратегии. Одним из ее приоритетов является развитие высокотехнологичных инновационных отраслей, которые позволяют создавать новые рабочие места с высокой производительностью труда.

Глава столичного департамента экономической политики и развития Денис Тихонов, в свою очередь, сообщил, что лидерами роста в январе–марте этого года стали обрабатывающее производство и IT-сектор.²¹ По его словам, производство электрического и распределительного оборудования выросло на 47,5%, металлоконструкций – на 24,2%, автотранспортных средств – на 23%. Кроме того, отметил Тихонов, производство компьютеров и электроники в столице увеличилось на целых 60,7%. Как добавил глава ведомства, рост промышленного производства способствует и повышению средней заработной платы в отрасли.

В конце февраля Сергей Собянин подписал закон о создании в Москве инновационного промышленного кластера. По замыслу, основой инновационного кластера станет IT-платформа, где смогут взаимодействовать все, кто желает создать новый продукт или ищет в столице партнеров для высокотехнологичного проекта. Платформа позволит быть на связи с органами власти и госкорпорациями, а также подать заявку на получение мер поддержки.

Новый этап индустриализации Москвы

Сегодня в Москве работает 44 промышленных комплекса в различных отраслях экономики — авиастроении, фармпроизводстве, атомной, космической, радиоэлектронной, легкой и пищевой промышленности. Создание высокотехнологичных производств, внедрение инновационных технологий и организация высокопроизводительных рабочих мест — одно из приоритетных направлений инвестиционной политики города Москвы.

Чтобы мотивировать московских промышленников на инновационные разработки и внедрение их в производство, в 2016 году правительство столицы запустило программу поддержки реального сектора экономики. Фактически был дан толчок новому этапу индустриализации города, создана комплексная система поддержки предприятий и инвесторов.

На данный момент действующие высокоэффективные компании, получающие статусы технопарка, промкомплекса или индустриального парка, могут рассчитывать на ряд преференций: региональные льготы по налогу на имущество, землю, прибыль, а также снижение ставок арендной платы за землю. Это позволяет предприятиям и инвесторам снизить налоговую нагрузку на 17–25%. Однако особый статус и налоговые льготы предоставляются не всем: предприятия должны соответствовать ряду критериев, которые включают в себя размеры выручки, фонда оплаты труда, средней заработной платы и объем инвестиций.

Пример — Московский тормозной завод (ныне ОАО «МТЗ Трансмаш»), который является одним из старейших машиностроительных предприятий в России и вот уже более 95 лет поддерживает высокие стандарты производства. А в 1990-е годы завод едва не оказался на грани закрытия: из 2,5 тыс. сотрудников в штате остались 800 человек, вместо трех смен в сутки заводчане работали три дня в неделю.

Новый импульс развития предприятие получило летом 2016 года, когда ОАО «МТЗ Трансмаш» присвоили статус промышленного комплекса.

Особый статус — это в первую очередь налоговые льготы. За два с половиной года предприятие сэкономило более 88,5 млн рублей. Это позволило организовать логистический центр, закупить новые производственные станки и реализовать масштабную программу по разработке уникальной системы тормозного оборудования для скоростных электропоездов «Ласточка». О масштабах производства можно судить по годовому обороту предприятия: если в 1998 году предприятие выпускало продукции на 71 млн 639 тыс. рублей, то спустя 20 лет, в 2018 году, этот показатель уже составил 5 млрд 870 млн. В штате предприятия сейчас 1 120 сотрудников, средняя заработная плата — 63 тыс. рублей.

²¹ Источник информации: <https://www.m24.ru/news/gorod/13052019/76072>.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Сегодня «Трансмаш» разрабатывает и производит тормозное оборудование для всех типов грузовых и пассажирских вагонов, локомотивов, моторвагонного подвижного состава, скоростных и высокоскоростных поездов и подвижного состава метрополитена.

Еще одно предприятие Москвы, которому присвоен статус промышленного комплекса, — ООО «Дымовское колбасное производство». Компания, основанная в 2001 году, входит в число лидеров отечественного рынка мясопереработки.

Помимо промышленных комплексов, льготы сегодня получают 34 технопарка и семь якорных резидентов. Всего в компаниях со статусами работает порядка 103,5 тыс. человек, а общий объем инвестиций за последние пять лет — 87,9 млрд рублей.

Рассчитывать на преференции от города могут не только работающие предприятия, но и новые инвестиционные проекты, — для них действует аналогичный механизм господдержки, поясняют в правительстве Москвы. Льготы по налогам инвесторы могут получить еще на стадии реализации своего проекта.

Столичные власти стараются расширять перечень статусов, которые дают предприятиям право на преференции. В прошлом году правительством Москвы был законодательно закреплён статус производителя автотранспортных средств — впервые он был присвоен в декабре 2018-го ЗАО «Рено Россия». Льготы, которые получила компания вместе со статусом, дадут ей возможность поддерживать высокий уровень инвестиций в собственное развитие, наращивать выручку и экспорт, увеличивать количество занятых.

Таким образом, всего сегодня 91 компания имеет право на получение различных льгот в рамках программы поддержки реального сектора экономики.

Помимо всего перечисленного, Москва также оказывает различную финансовую поддержку: субсидирование процентных ставок по кредитам и лизинговым платежам, предоставление льготных займов (срок до пяти лет, от 10 до 100 млн рублей, 2–5% годовых), субсидирование части затрат по подключению к инженерным коммуникациям (50%, до 100 млн рублей), затрат, связанных с экспортной и конгрессно-выставочной деятельностью, и др.

Кроме того, чтобы значительно облегчить инвесторам процессы согласований документов, снизить издержки, сэкономить время, власти стараются максимально перевести взаимодействие с инвесторами в онлайн-режим. Для этого функционирует Инвестиционный портал Москвы.

Предприниматели сегодня избавлены от долгих поисков на просторах интернета информации о мерах поддержки промышленности, налоговых режимах и льготах, действующих в столице, — всё это легко найти на ресурсе. Более того, можно за считанные минуты направить заявление на присвоение статуса промплекса, технопарка или якорного резидента и получать информацию о процессе рассмотрения заявки. Для этого нужно лишь заполнить в электронной форме сведения о заявителе и имуществе и прикрепить все необходимые документы.

Преобразование промышленных зон, увеличение инструментов поддержки, перевод в оперативные онлайн-сервисы многих функций — всё это фактически создает новую высокотехнологичную инфраструктуру эффективных предприятий. При этом власти учитывают индустриальную историю Москвы и перенимают мировой опыт.

5.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

На основании анализа документации и осмотра объекта оценки, а также анализа наиболее эффективного использования было выявлено, что на момент оценки оцениваемое помещение используется в качестве производственного помещения под автосервис.

5.4. Обзор сегмента рынка объекта оценки в Москве на дату оценки

Характеристика рынка промышленной недвижимости

Анализ рынка промышленной (индустриальной) недвижимости, особенно московского региона, можно встретить крайне редко. Это, в первую очередь, объясняется существующей до сих пор путаницей в определении и различии рынка складской и индустриальной недвижимости.

Как правило, аналитики, которые пишут о рынке индустриальной недвижимости, придерживаются следующих правил: к рынку складской недвижимости относят новые или сравнительно новые логистические комплексы, которые возводятся операторами рынка с целью дальнейшей продажи или последующей сдачи в аренду. Данный рынок стал развиваться в Московском регионе в начале этого века, и до кризиса произошло его становление и стабилизация. Для логистического рынка типичным является наличие оформленных прав долгосрочной аренды на землю,

реже — прав собственности. Объекты с неоформленными правами на землю не встречаются (только если закончился прежний договор аренды и новый находится в стадии оформления).

К рынку индустриальной недвижимости относятся имущественные комплексы «советской» постройки. Встречаются объекты более поздних сроков ввода, которые, практически полностью сохранили все функциональные недостатки объектов «советской» постройки. Такие имущественные комплексы состоят из зданий разного назначения — производственных, складских, административных (бывших заводоуправлений и бытовых помещений), зданий обслуживающего назначения (насосных, трансформаторных, котельных и т.д.). Объекты, которые были возведены по передовым западным технологиям, на рынок не попадают, как правило, они продолжают успешно использоваться в бизнесе, для которого были созданы.

Основное отличие индустриальной недвижимости от логистической заключается в том, что первая изначально строилась не на продажу, а для организации, ведущей профильный доходный бизнес. Несмотря на разный состав входящих в нее объектов (производственных, складских, административных, пр.), данные объекты было бы некорректно относить к разным сегментам рынка (производственному, складскому, офисному). Данные объекты относятся именно к рынку индустриальной недвижимости и изначально не предназначались для последующей продажи или сдаче в аренду. Соответственно, при строительстве, они не рассматривались как активы, обладающие самостоятельным коммерческим потенциалом. Инвестор, вкладывающий средства в строительство индустриальной недвижимости, намерен получать прибыль от бизнеса, размещенного на построенном объекте, а не от имеющейся недвижимости. Поэтому прибыль предпринимателя для таких объектов отсутствует — предпринимателем является то же лицо, которое будет извлекать прибыль от бизнеса.

Перестройка и реорганизация всей экономики страны привела к отсутствию востребованности значительной части объектов индустриальной недвижимости. Как правило, помещения, более или менее пригодные для хранения, сдавались под склады, административные объекты — под офисы. Но это не те склады и офисы, которые характерны для специализированной логистической или офисной недвижимости. Склады, под которые использовались бывшие производственные цеха или складские объекты, уступали как в качественном исполнении, так и функционально современным комплексам, так же, как и офисы. Большинство таких объектов расположены на земельных участках, права на которые до сих пор не оформлены.

Достоинством таких объектов является прозрачность прав на участки и на недвижимость, так как основная масса объектов перешла в частную собственность в результате приватизации. Следующим плюсом является обеспеченность инфраструктурой — как правило, все объекты имеют достаточный объем электрической мощности, удобный подъезд, обустроенную территорию, все инженерные коммуникации.

Характеристика рынка недвижимости под автосервис

Станция технического обслуживания (СТО) - организация, предоставляющая услуги населению и /или организациям по плановому техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонтам, устранению автополомок, установке дополнительного оборудования (тюнингу), восстановительному (кузовному) ремонту автотранспорта. СТО станция технического обслуживания-представляет собой комплекс сооружений и механизмов (подъёмники, рихтовочные стенды, шиномонтаж, балансировка, стенд развал-схождения, установка для замены масла, промывки топливной системы, рихтовочное и покрасочно-сушильное оборудование, стенды и тестеры для диагностики эл. цепи автомобиля), а также ручной и пневматический инструмент, собранные в одном месте для полноценного комплексного ремонта и обслуживания автомобилей.

Сфера услуг в настоящее время является одной из важных отраслей народного хозяйства призванной удовлетворять индивидуальные запросы и потребности населения страны в различных видах услуг. Сфера услуг как отрасль экономической деятельности представляет собой совокупность организаций, цель которых - оказание разнообразных платных услуг по индивидуальным заказам населения. Таким образом, сфера услуг решает важнейшие социально-экономические задачи и ее значение в жизни общества неуклонно возрастает.

Одним из видов таких услуг являются услуги автосервиса.

При этом основной проблемой для предоставления данного вида услуг является недостаточное количество помещений под автосервисы. Пригодных готовых помещений под автосервисы на рынке недвижимости практически нет. Все помещения уже известны и просто переходят от одного арендатора к другому. Все они обладают ограниченными возможностями по увеличению производительности и не справляются с существующим потоком клиентов. Как правило, это бывшие

промышленные и производственные площади, находящиеся в труднодоступных для клиентов местах и обладающие слабо развитой инфраструктурой.

По оценкам специалистов компании Megapolis ТЕХКОНТРОЛЬ²², капитальное строительство помещений под автосервисы также не подходит потенциальным инвесторам, так как ограничивает возможную доходность инвестиций максимум до 10% годовых. Это делает появление новых объектов, пригодных для использования под автосервисы, крайне маловероятным.

Специалисты компании Megapolis ТЕХКОНТРОЛЬ считают, что оптимальным выходом из сложившейся ситуации на рынке помещений под автосервис является их новый проект, который активно внедряется в Москве и Санкт-Петербурге. Данный проект - это производство модульных автосервисов под ключ, оформляемых как временные строения и позволяющих добиваться любой конфигурации сервиса - от мастерских на несколько рабочих постов до больших полноценных станций технического обслуживания. При этом данный проект обходится в три раза дешевле капитального строительства, и собранные на его основе автосервисы могут быть в любое время дополнены новыми секциями или разобраны и перевезены на другое место.

Главным преимуществом проекта является возможность использования для возведения подобных автосервисов фактически любой свободной городской земли и достаточно легкое оформление их, как временных построек.

Производственные помещения: классификация и особенности выбора

Производственные помещения – вид коммерческой недвижимости, расположенной в специально предназначенных зданиях и сооружениях. Подобные строения используются для осуществления трудовой деятельности, связанной с участием в различных видах производства, организации, контроле и управлении предприятием.

Виды производственных помещений

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

1. Назначение:

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

2. Отрасль:

Стоит отметить, что классификации также могут основываться на виде отходов, которые делятся на древесные, металлические, огнеупорные или горючие, а также жидкие или незначительные по весу и объему. Помимо этого, учитывается уровень шума и возможного загрязнения, освещенность, наличие подачи пара, воды или газа, а также электропроводки.

Любая разновидность производственного помещения должна соответствовать всем гигиеническим нормам. Благодаря этому работники будут чувствовать себя комфортно, а качество выпускаемой продукции останется неизменным.

Основные условия, которые должны соблюдаться в производственных помещениях:

- Температура, системы отопления и охлаждения. Важна возможность сохранять ее в определенных пределах. Особенно этот фактор важен при производстве работ, связанных с высокими или низкими температурами: металлообработке, пищевом производстве. В идеале работнику должно быть в помещении летом прохладно, а зимой тепло.
- Вентиляция и кондиционирование. Она может быть естественной или искусственной. Главное, чтобы работникам легко дышалось, а все неприятные и вредные испарения быстро и эффективно

²² Источник информации: исследования, проведенные специалистами Аналитического агентства RWAY; <http://rway.ru/companies/>

удалялись. На смену им должен поступать свежий воздух. Важно четко определить направление использования помещений, число людей, которые будут постоянно находиться в этих помещениях, уровень влажности и пыли. С учетом этих факторов устанавливается наиболее оптимальное оборудование.

- Освещение производственных помещений. Основное требование – это достаточное количество света для выполнения всех работ. При выборе освещения необходимо учитывать возможность использования естественного света с учетом размеров помещений и расположения окон. Не следует также забывать об экономии и эффективном использовании энергии.

- Энергосбережение. Это касается всех носителей, которые могут использоваться в производственном помещении. Речь идет о газе, электричестве, дизельном топливе. Также необходимо следить за соблюдением мер безопасности: все системы должны быть просты в эксплуатации.

- Водоснабжение и канализация. Водоснабжение – один из важнейших элементов при производственном процессе. Кроме того, оно используется не только для производства, но и для личных нужд персонала. Помимо этого, действующее водоснабжение поможет справиться с возможным возгоранием. Канализация также должна полностью обеспечивать все потребности производства и работников.

- Противопожарные системы. Они должны полностью соответствовать всем требованиям соответствующих служб. Тип противопожарных систем напрямую зависит от вида производства.

Выбор производственного помещения

Любой бизнес начинается с поиска соответствующего помещения. Именно оно в определенной степени гарантирует успех деятельности. Большим спросом пользуется аренда производственных помещений. При выборе помещения нужно обратить внимание на массу факторов.

Специфика бизнеса: что именно будет производиться.

- Конструктивные требования к зданию, вытекающие из специфики производственного процесса: ширина дверных проемов, высота потолков, необходимые коммуникации, наличие погрузо-разгрузочных площадок и лифтов.

- Общие потребности в производственных площадях с учетом возможного роста.

- Местоположение здания: наличие подъездных путей, транспортная доступность, наличие парковочных мест вокруг здания.

- Состояние здания и внутренних коммуникаций.

- Соответствие производственных помещений требованиям пожарной безопасности, а также требованиям законодательства в области и охраны здоровья.

- Условия и сроки аренды.

- Необходимость получения дополнительных разрешений и согласований на размещение в данном здании конкретного производства. В том случае, если такие согласования могут потребоваться, - сроки и стоимость их оформления.

Все эти составляющие имеют важное значение, но наибольшее внимание при подборе производственных помещений следует обратить на оболочку здания, внутренние системы обеспечения и дополнительные элементы, позволяющие приспособить здания и помещения под конкретное производство.

1. Оболочка здания включает в себя основные элементы, такие как каркас здания, наружная облицовка, внутренние несущие конструкции. В среднем срок службы таких элементов составляет до 75 лет. Оболочка должна полностью соответствовать требованиям, предъявляемым к конкретному производству, поскольку конструктивные изменения требуют значительных материальных затрат и многочисленных согласований.

2. Внутренние системы обеспечения состоят из противопожарных систем, вентиляции и кондиционирования, отопления, освещения, водо- и газоснабжения. Срок службы подобных систем варьируется от 2 до 15 лет. Конструктивные изменения в данном случае возможны, но работы по их изменению довольно дороги.

3. Дополнительные элементы, которые включают в себя отделочные работы, звукоизоляцию, перегородки, осветительные установки, мебель, фурнитуру, телекоммуникационные каналы.

Отдельные группы производственных помещений отличаются арендной ставкой. Наиболее комфортными для работы считаются офисные помещения, потому стоимость их аренды будет намного выше, чем цена квадратного метра складского помещения. Именно поэтому некоторые предприниматели хотят сэкономить. Они берут в аренду производственное помещение, предназначенное для другого типа работ. Однако в реальности такие действия наказуемы.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

Основные тенденции на рынке индустриальной недвижимости Москвы

1. Снижение уровня вакансий. Наметился тренд покупки «под себя» как альтернатива аренде, и не ослабевает тренд на формат built-to-suit (что характерно: запросы касаются объектов со стандартными характеристиками, но в требуемой локации).
2. Аренда продолжает преобладать над продажей.
3. Основной спрос на строительство индустриально-складских объектов по-прежнему формируют офлайн-ритейлеры, являющиеся лидерам по этому показателю на протяжении последних пяти лет, фармацевтические компании, а также представители сферы онлайн-торговли, которые в последние несколько лет укрепляют свои позиции в сегменте и превращаются в одного из драйверов рынка.
4. Наиболее востребованными, по прежнему, остаются небольшие проекты площадью 10-25 тыс. кв. м.

ДИНАМИКА КЛЮЧЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Показатели	Класс					
	А		В		С	
Потенциальный торг при заключении сделки, %						
2012 год	15,0%	-1 ↑	20,0%	-1 ↑	20,0%	-1 ↑
2013 год	12,5%	-2,5% ↓	15,0%	-5,0% ↓	17,5%	-2,5% ↓
2014 год	13,0%	0,5% ↑	14,0%	-1,0% ↓	18,0%	0,5% ↑
2015 год	12,0%	-1,0% ↓	14,0%	0,0% →	15,0%	-3,0% ↓
2016 год	15,0%	3,0% ↑	13,0%	-1,0% ↓	15,0%	0,0% →
2017 год	13,5%	-1,5% ↓	14,5%	1,5% ↑	15,0%	0,0% →
2018 год	13,0%	-0,5% ↓	13,5%	-1,0% ↓	14,0%	-1,0% ↓
Цена продажи, RUB за 1 кв. м, без учёта НДС						
2012 год	43 500	- ↑	40 000	1% ↑	28 500	0% →
2013 год	55 000	26% ↑	38 000	-5% ↓	29 000	2% ↑
2014 год	55 000	0% →	45 000	18% ↑	33 000	14% ↑
2015 год	65 000	18% ↑	55 000	22% ↑	46 000	39% ↑
2016 год	63 000	-3% ↓	52 000	-5% ↓	45 000	-2% ↓
2017 год	57 400	-9% ↓	44 000	-15% ↓	41 200	-8% ↓
2018 год	54 000	-6% ↓	43 000	-2% ↓	38 000	-8% ↓
Цена аренды, RUB за 1 кв. м в год, без учёта НДС, операционных и эксплуатационных расходов						
2012 год	4 500	11% ↑	3 600	-5% ↓	3 500	-5% ↓
2013 год	4 750	6% ↑	3 600	0% →	3 250	-7% ↓
2014 год	5 000	5% ↑	4 200	17% ↑	3 600	11% ↑
2015 год	4 800	-4% ↓	4 000	-5% ↓	3 300	-8% ↓
2016 год	4 500	-6% ↓	4 300	8% ↑	4 000	21% ↑
2017 год	5 600	24% ↑	5 400	26% ↑	5 000	25% ↑
2018 год	5 712	2% ↑	5 300	-2% ↓	4 900	-2% ↓
Доля вакантных площадей, %						
2012 год	2,0%	- ↑	2,0%	- ↑	1,0%	- ↑
2013 год	2,0%	0,0% →	1,0%	-1,0% ↓	1,0%	0,0% →
2014 год	9,0%	7,0% ↑	8,0%	7,0% ↑	8,0%	7,0% ↑
2015 год	12,0%	3,0% ↑	11,0%	3,0% ↑	11,0%	3,0% ↑
2016 год	10,0%	-2,0% ↓	9,8%	-1,2% ↓	11,0%	0,0% →
2017 год	8,9%	-1,1% ↓	7,7%	-2,1% ↓	6,4%	-4,6% ↓
2018 год	5,0%	-3,9% ↓	4,9%	-2,8% ↓	4,2%	-2,2% ↓

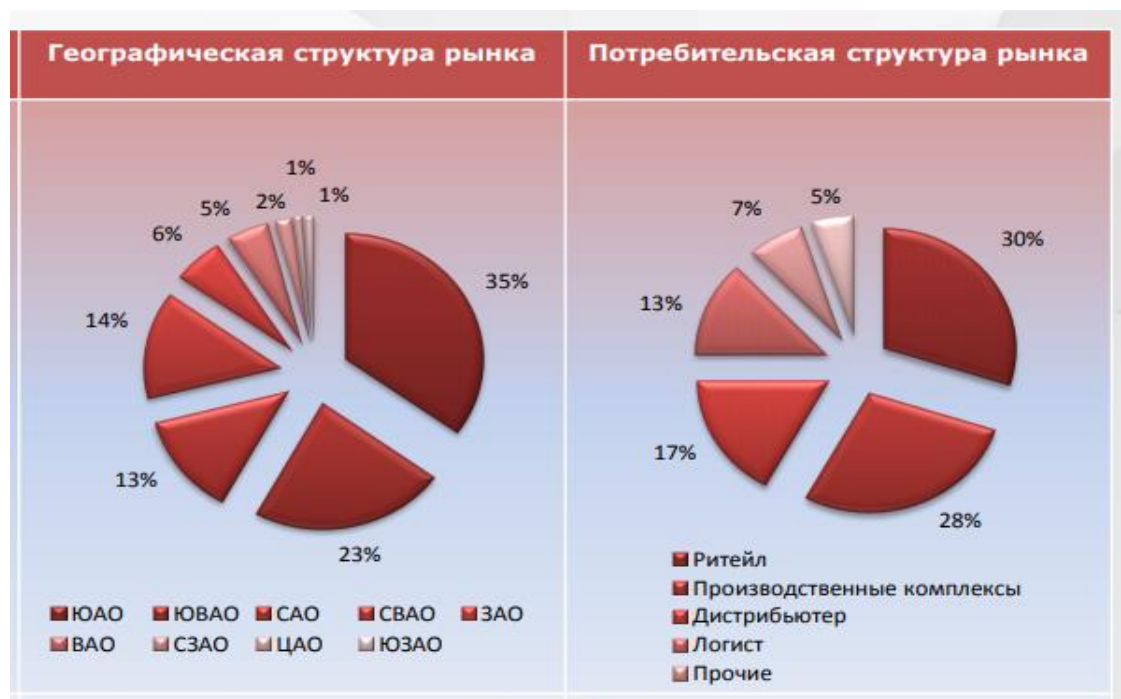
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Показатели	Класс					
	А		В		С	
Доля операционных и эксплуатационных расходов, %						
2012 год	32,5%	- ↑	30,0%	- ↑	30,0%	- ↑
2013 год	30,0%	-2,5% ↓	30,0%	0,0% →	24,0%	-6,0% ↓
2014 год	31,0%	1,0% ↑	20,0%	-10,0% ↓	19,0%	-5,0% ↓
2015 год	24,0%	-7,0% ↓	22,0%	2,0% ↑	16,0%	-3,0% ↓
2016 год	23,0%	-1,0% ↓	22,0%	0,0% →	18,0%	2,0% ↑
2017 год	22,0%	-1,0% ↓	20,0%	-2,0% ↓	18,0%	0,0% →
2018 год	23,0%	1,0% ↑	21,0%	1,0% ↑	17,0%	-1,0% ↓
Валовый рентный доход, %						
2012 год	10,0%	- ↑	9,0%	- ↑	9,0%	- ↑
2013 год	9,0%	-1,0% ↓	11,0%	2,0% ↑	11,0%	2,0% ↑
2014 год	9,0%	0,0% →	9,0%	-2,0% ↓	11,0%	0,0% →
2015 год	7,0%	-2,0% ↓	7,0%	-2,0% ↓	7,0%	-4,0% ↓
2016 год	7,0%	0,0% →	8,0%	1,0% ↑	9,0%	2,0% ↑
2017 год	10,0%	3,0% ↑	12,0%	4,0% ↑	12,0%	3,0% ↑
2018 год	13,0%	3,0% ↑	14,9%	2,9% ↑	15,1%	3,1% ↑
Капитализация, %						
2012 год	10,0%	- ↑	10,0%	- ↑	11,5%	- ↑
2013 год	10,0%	0,0% →	10,0%	0,0% →	11,5%	0,0% →
2014 год	11,0%	1,0% ↑	10,0%	0,0% →	9,0%	-2,5% ↓
2015 год	11,0%	0,0% →	12,5%	2,5% ↑	12,0%	3,0% ↑
2016 год	13,0%	2,0% ↑	12,0%	-0,5% ↓	10,0%	-2,0% ↓
2017 год	13,8%	0,8% ↑	14,3%	2,3% ↑	12,0%	2,0% ↑
2018 год	10,0%	-3,8% ↓	11,7%	-2,6% ↓	11,9%	-0,1% ↓

Источник информации: Результаты аналитического материала Swiss Appraisal «Аналитический обзор. Рынок индустриальной недвижимости Московского региона. Итоги 2018 г.»²³

Южный округ Москвы остается наиболее популярным с долей предложений в 35%. ЮВАО – 23%, СВАО – 14%, САО – 13%. В остальных округах Москвы объем предложений минимален.

Ритейл продолжает занимать верхнюю строчку в рейтинге наиболее частых покупателей и арендаторов индустриальной недвижимости. Ритейлеры отстраивают свою логистику и пользуются сложившимися хорошими условиями рынка.



²³ Источник: https://swissapp.ru/upload/iblock/e06/SwissAppraisal_RE_Industrial_2018.pdf

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Средняя стоимость индустриальных объектов класса А составила 54 000 руб./кв. м, класса В – 43 000 руб./кв. м, класса С – 38 000 руб./кв. м без учета налогов.

Изменение ставок аренды за 2018 год по сравнению с 2017 годом незначительно. Небольшой рост обусловлен дефицитом качественной индустриальной недвижимости и ограниченными возможностями ее строительства внутри МКАД.



За первое полугодие 2018 года величина операционных расходов немного снизилась для объектов класса С, но выросла для высококлассных объектов.

Ставка капитализации относительно классового деления: ставка для класса А составила 10,0%, для В – 11,7%, для С – 11,9%.



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

Поскольку объект оценки находится в Северо-Восточном административном округе г. Москвы, вблизи автомагистрали, Оценщик провёл анализ рынка предложений по продаже помещений и зданий производственной направленности и под автосервис в Северном, Северо-Восточном и Северо-Западном административных округах г. Москвы вблизи автомагистралей (расстояние до 500 м).

Источник информации: При отборе объектов – аналогов была использована информация об указанных объектах-аналогах Оценщиком из базы ЦИАН-база недвижимости в Москве, официальный сайт: <https://www.cian.ru/> и Яндекс. Недвижимость – аренда и продажа недвижимости в Москве, официальный сайт: <https://realty.yandex.ru/>. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

Выборка аналогов представлена в таблице ниже:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 10. Выборка предложений по продаже помещений и зданий производственной направленности и под автосервис

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Дата продажи	Сентябрь 2019 года	Сентябрь 2019 года	Сентябрь 2019 года	Сентябрь 2019 года	Сентябрь 2019 года
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Назначение	Производственное	Производственное	Под мастерскую, автосервис, шиномонтаж	Производственно-складское	Производственно-складское
Тип недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	Встроенное помещение	ОСЗ	ОСЗ
Этажность	1этаж	1 этаж	2 этаж	2 этажа	1 этаж
Местонахождение	Г. Москва, Ижорская ул., 13А, стр. 2	Г. Москва, ул. Искры, 31, стр. 7	Г. Москва, ул. Соловьиная Роща, 16	Г. Москва, Алтуфьевское ш., 79, стр. 15	Г. Москва, Юрловский проезд, 18
Расстояние до автомагистрали, км	0,2	0,5	0,2	0,15	0,45
Общая площадь, м ²	720	1 892,6	2 900	2 154	5 434
Дополнительные улучшения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Коммуникационное обеспечение	Обеспечен необходимым набором коммуникаций	Обеспечен необходимым набором коммуникаций	Обеспечен необходимым набором коммуникаций	Обеспечен необходимым набором коммуникаций	Обеспечен необходимым набором коммуникаций
Уровень отделки, техническое состояние помещений	Состояние рабочее, отделка простая, типовая	Состояние рабочее, отделка простая, типовая	Состояние рабочее, отделка простая, типовая	Состояние рабочее, отделка простая, типовая	Состояние рабочее, отделка простая, типовая
Физическое состояние здания	удовлетворительное (работоспособное)	удовлетворительное (работоспособное)	хорошее (работоспособное)	удовлетворительное (работоспособное)	хорошее (работоспособное)
Цена предложения, с учетом НДС, руб.	18 000 000	32 000 000	46 342 000	55 000 000	160 000 000
Цена предложения, с учетом НДС, руб./м ²	25 000	16 908	15 980	25 534	29 445
Источник информации	https://realty.yandex.ru/offer/365210865852184576/	https://realty.yandex.ru/offer//8986876419714259969/	https://www.cian.ru/sale/commercial/203813695/	https://realty.yandex.ru/offer/2269647147644468481/	https://www.cian.ru/sale/commercial/206868658/
Контакты	+7(916)362-7457, Лариса	+7(916)800-8097, Татьяна	+7 (925) 469-25-61, Компания «Юнинетсервис». Агентство недвижимости	+7(910)450-0419, Андрей	+7(916)290-1521

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Оценщиком были проанализированы предложения о продаже встроенных помещений и зданий производственной направленности и под автосервис, расположенных в Северном, Северо-Восточном и Северо-Западном административных округах г. Москвы вблизи автомагистралей (расстояние до 500 м). Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что без учета скидки на торг:

- средняя стоимость производственной недвижимости и под автосервис, по состоянию на дату оценки, составляет 22 573 руб./кв.м, максимальная стоимость – 29 445 руб./кв. м; минимальная стоимость – 15 980 руб./кв. м.

Таблица 11. Выборка предложений по аренде помещений производственной направленности и под автосервис

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Дата продажи	Сентябрь 2019 года	Сентябрь 2019 года	Сентябрь 2019 года	Сентябрь 2019 года	Сентябрь 2019 года
Передаваемые права на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Назначение	Под автосервис	Под автосервис	Под автосервис	Производственное	Производственное
Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	ОСЗ	
Этажность	1 этаж	1 этаж	Подземный комплекс	1 этаж	
Местонахождение	Г. Москва, Хорошёвское шоссе, 11	Г. Москва, ул. Дубнинская, 79	Г. Москва, Бескудниковский б-р, 19А	Г. Москва, Алтуфьевское ш., 26Г	Г. Москва, Нововладькинский пр-д, 6, стр. 3
Расстояние до автомагистрали, км	0,1	0,15	0,5	0,06	0,5
Общая площадь, м ²	390	250	380	536	300
Дополнительные улучшения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Коммуникационное обеспечение	Обеспечен необходимым набором коммуникаций	Обеспечен необходимым набором коммуникаций	Обеспечен необходимым набором коммуникаций	Обеспечен необходимым набором коммуникаций	Обеспечен необходимым набором коммуникаций
Уровень отделки, техническое состояние помещений	Состояние рабочее, отделка простая, типовая	Состояние рабочее, отделка простая, типовая	Состояние рабочее, отделка простая, типовая	Состояние рабочее, отделка простая, типовая	Состояние рабочее, отделка простая, типовая
Физическое состояние помещений	хорошее	хорошее	отличное	отличное	хорошее
Цена предложения, с учетом НДС, руб./м ² /год	10 404	7 200	4 872	11 400	6 396
Источник информации	https://realty.yandex.ru/offer/6048776781878149121/	https://realty.yandex.ru/offer/51624314826551296/	https://realty.yandex.ru/offer/5152207624729690998/	https://realty.yandex.ru/offer/6027451243914191361/	https://realty.yandex.ru/offer/5152207624729656248/
Контакты	+7 (916) 373-56-99, агентство «Коммерц Бюро»	+7(965)192-0947, Андрей	+7(495)220-7443, Алексей	+7 (916) 373-56-99, агентство «Коммерц Бюро»	+7(495)220-7443, Алексей

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Оценщиком были проанализированы предложения об аренде встроенных помещений производственной направленности и под автосервис, расположенных в Северном, Северо-Восточном и Северо-Западном административных округах г. Москвы вблизи автомагистралей (расстояние до 500 м).

Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что без учета скидки на торг:

- средняя стоимость аренды производственной недвижимости и под автосервис, по состоянию на дату оценки, составляет 8 054 руб./м² в год; максимальная стоимость аренды – 11 400 руб./м² в год; минимальная стоимость аренды – 4 872 руб./м² в год.

5.6. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в Московской области. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость
Не выявлены.

5.7. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости г. Москвы.

1. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

2. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

3. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4. Факт сделки (уторгование). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже недвижимости ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

Объект оценки находится в территориальных условиях, которые Оценщиком идентифицированы как активный рынок.

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%

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%

Таблица 164 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	5,2%	13,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	5,2%	13,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	6,3%	14,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	8,4%	18,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	5,9%	13,5%

Активаци
Утбли этл

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018.

5. Площадь объекта. На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь здания, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

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

Площадь, кв.м		г. Москва					
		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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018.

6. Этаж расположения.

5.4. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,74	0,77
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,75	0,78
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2017.

7. Тип объекта.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 83

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,87	0,96

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018.

8. Материал стен.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 96

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018.

9. Наличие ГПМ

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018.

10. Техническое состояние объекта.

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Значения корректирующих коэффициентов, усреднённые по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 121

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) складского объекта класса В,В+ к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта класса А,А+	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкокласного производственно-складского объекта класса С и ниже к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта класса А,А+	0,79	0,77	0,80

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 122

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) складского объекта класса В,В+ к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта класса А,А+	0,85	0,77	0,92
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкокласного производственно-складского объекта класса С и ниже к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта класса А,А+	0,79	0,71	0,85

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018.

11. Значение недозагрузки (в % от ПВД).

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,3%	7,9%	18,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,7%	7,3%	18,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	8,2%	19,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,8%	11,1%	24,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,5%	7,2%	17,9%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018.

12. Значение расходов на содержание объекта (в % от ПВД).



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.07.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2019 г.)

- доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня незагрузки помещений).

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на StatRielт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,20	0,36	0,27
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,20	0,35	0,27
3	Складские помещения и здания	0,14	0,29	0,21
4	Производственные помещения и здания	0,10	0,37	0,22

Границы расширенного интервала значений доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН

Таблица 138

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,70	0,57	0,83
2. Специализированные высококласные складские объекты	0,73	0,61	0,86
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,73	0,61	0,85
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,63	0,48	0,78
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,71	0,59	0,83

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018.

5.8. Основные выводы относительно макроокружения объекта оценки и рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

1. Согласно данным Росстата, выпуск промышленной продукции в июне 2019 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

увеличился на 3,3% в годовом выражении, а по итогам I полугодия 2019 г. – на 2,6%.

2. Основой для столь заметного роста послужила динамика производства в обрабатывающей промышленности (+3,4% к июню прошлого года). Однако увеличение объема выпуска в этом секторе обеспечили лишь отдельные отрасли, например, производство компьютеров, электронных и оптических изделий (+37,9 в годовом выражении).

3. В добывающей промышленности, напротив, заметна тенденция к «затуханию» темпов роста – с 6-7% в годовом выражении во второй половине прошлого года до 2,8% в мае и 2,3% в июне. Более того, можно ожидать и дальнейшего снижения темпов роста в этом секторе, в частности вследствие проблем с нефтепроводом «Дружба».

4. Столичная промышленность растет уже четвертый год подряд и в Москве наступает новый этап индустриализации. Создание высокотехнологичных производств, внедрение инновационных технологий и организация высокопроизводительных рабочих мест — одно из приоритетных направлений инвестиционной политики города Москвы.

5. Основные тенденции на рынке индустриальной недвижимости Москвы:

- снижение уровня вакансий. Наметился тренд покупки «под себя» как альтернатива аренде, и не ослабевает тренд на формат built-to-suit (что характерно: запросы касаются объектов со стандартными характеристиками, но в требуемой локации);
- аренда продолжает преобладать над продажей;
- основной спрос на строительство индустриально-складских объектов по-прежнему формируют офлайн-ритейлеры, являющиеся лидерами по этому показателю на протяжении последних пяти лет.

6. Средняя стоимость индустриальных объектов по итогу 2018 г. составила: класса А - 54 000 руб./кв. м, класса В – 43 000 руб./кв. м, класса С – 38 000 руб./кв. м без учета налогов.

7. Изменение средних ставок аренды за 2018 год по сравнению с 2017 годом незначительно. Небольшой рост ставок обусловлен дефицитом качественной индустриальной недвижимости и ограниченными возможностями ее строительства внутри МКАД.

8. Средняя ставка капитализации относительно классового деления: ставка для класса А составила 10,0%, для класса В – 11,7%, для класса С – 11,9%.

9. Оценщиком были проанализированы предложения о продаже встроенных помещений и зданий производственной направленности и под автосервис, расположенных в Северном, Северо-Восточном и Северо-Западном административных округах г. Москвы вблизи автомагистралей (расстояние до 500 м). Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что без учета скидки на торг:

- средняя стоимость производственной недвижимости и под автосервис, по состоянию на дату оценки, составляет 22 573 руб./кв. м, максимальная стоимость – 29 445 руб./кв. м; минимальная стоимость – 15 980 руб./кв. м.

10. Оценщиком были проанализированы предложения об аренде встроенных помещений производственной направленности и под автосервис, расположенных в Северном, Северо-Восточном и Северо-Западном административных округах г. Москвы вблизи автомагистралей (расстояние до 500 м). Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что без учета скидки на торг:

- средняя стоимость аренды производственной недвижимости и под автосервис, по состоянию на дату оценки, составляет 8 054 руб./м² в год; максимальная стоимость аренды – 11 400 руб./м² в год; минимальная стоимость аренды – 4 872 руб./м² в год.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

6.1. Порядок проведения оценочных услуг

В ходе выполнения оценочного задания услуга проводилась по следующим основным направлениям:

- 1) заключение с Заказчиком Договора об оценке;
- 2) инспекция объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому объекту, осмотр оцениваемого имущества и территории, прилегающей к объекту (при предоставлении), интервью с представителями Заказчика;
- 3) анализ рынка, к которому относится объект оценки, в том числе сбор и анализ информации, характеризующей рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по аналогичным (сопоставимым) объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа была также собрана и проанализирована информация, касающаяся рыночных сделок и другая специальная информация необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путём изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных; консультаций с представителями административных служб; сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, удостоверяющих сделки;
- 4) выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
- 5) расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
- 6) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
- 7) составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

6.2. Инспекция объекта оценки

Инспекция включала: анализ предоставленной Заказчиком информации, беседы с представителями Заказчика. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объекта и т.д.

Фотографии представлены в Отчёте.

Оценщик проанализировал, предоставленные Заказчиком копии документов (см. п.2.1 Отчета). Копии предоставленных документов представлены в приложении к настоящему Отчету.

В результате инспекции оценщиком получена следующая информация:

- 1) описание физических характеристик оцениваемого объекта;
- 2) описание физического состояния оцениваемого объекта.

6.3. Подходы к оценке объектов недвижимости

Обзор подходов

Раздел III. «Подходы к оценке» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода, из которых:

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.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам,

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

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.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затраты на воспроизводство (замещение) без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы 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 для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

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

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

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

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

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

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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.

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

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

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с 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 метода.

6.4. Анализ возможности применения подходов к оценке объекта недвижимости

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщик проанализировал возможность использования каждого из трех подходов и пришли к следующему выводу:

Затратный подход

Рассчитывается Объект недвижимости без учета стоимости земельного участка

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CU_{В/З} \times П_{ДЕВ} \times (1 - I_{НАК})$$
$$I_{НАК} = 1 - (1 - I_{ФИЗ}) \times (1 - U_{ФУН}) \times (1 - U_{ЭК}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

СУВ/З – затраты на воспроизводство или замещения улучшений без учета износа;

ПДЕВ – прибыль девелопера;

ИНАК – накопленный (суммарный) износ и устаревания улучшений;

ИФИЗ – физический износ;

УФУН – функциональное устаревание;

УЭК – экономическое (внешнее) устаревание.

Реализация затратного подхода предполагает следующую последовательность действий:

- определение затрат на воспроизводство (замещение) объекта без учета износа и устареваний;
- определение величины накопленного износа и устареваний объекта;
- определение рыночной стоимости объекта оценки.

В рамках настоящего отчета Оценщик не применяет методы затратного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки, так как объектом оценки является встроенное помещение и,

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

согласно ФСО 7, применение затратного подхода для оценки встроенных помещений не рекомендуется.

Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Последовательность оценки в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам оцениваемого имущества и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- корректировки значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам.

Также возможно приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Оценщик принял решение использовать данный подход для определения рыночной стоимости рассматриваемого объекта оценки (метод сравнения продаж).

Доходный подход

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

Последовательность оценки в рамках доходного подхода:

- установление периода прогнозирования;
- исследование способности объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также после него;
- определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих потоков к дате оценки;
- приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования и после него в стоимость на дату оценки.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, а также имея ввиду весьма вероятные перспективы получения дохода от коммерческого использования объекта оценки в будущем, оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки методов доходного подхода (метод прямой капитализации).

6.5. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж

В рамках сравнительного подхода к оценке в настоящем Отчете используется *метод сравнения продаж*, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект недвижимости. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- 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 оцениваемому объекту (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 парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать Объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат общие параметры, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади, то есть анализировались цены нежилых зданий, приходящиеся на 1 кв.м.

Выбор объектов-аналогов

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (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».

В качестве объектов-аналогов были выбраны встроенные помещения и зданий производственной направленности и под автосервис, расположенные в Северном, Северо-Восточном и Северо-Западном административных округах г. Москвы вблизи автомагистралей (расстояние до 500 м), сопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим факторам.

Подробные данные об объектах-аналогах представлены в нижеследующей таблице настоящего отчета.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи нежилых помещений, аналогичных объекту оценки. Поэтому при сравнительном анализе он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников, по времени публикации относящихся до даты оценки.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

При выборе порядка внесения корректировок, Оценщик руководствовался материалами Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018 и исследованиями рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2019 г.

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- 1) последовательные (кумулятивные);
- 2) независимые.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

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

В рамках настоящего отчета было отобрано 3 объекта – аналога, максимально приближенных по своим качественным характеристикам к объекту оценки. При отборе объектов – аналогов была использована информация об указанных объектах-аналогах Оценщиком из базы «ЦИАН-база недвижимости в Москве», официальный сайт: <https://www.cian.ru/> и «Яндекс. Недвижимость – аренда и продажа недвижимости в Москве», официальный сайт: <https://realty.yandex.ru/>. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод количественных корректировок.

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

Выбор объектов-аналогов для объекта оценки

Объекты аналоги используются в качестве жилых зданий, коммуникации есть, объекты аналоги в собственности.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 22. Характеристика объектов аналогов для расчета стоимости встроенного нежилого производственного помещения под автосервис с учетом стоимости земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка				
Дата предложения	25.09.2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирование				
Тип помещения	Встроенное помещение	Здание	Здание	Здание
Функциональное назначение помещений	Производственное под автосервис (со вспомогательными бытовыми помещениями)	Производственное (со вспомогательными бытовыми помещениями)	Производственное (со вспомогательными бытовыми помещениями)	Производственное (со вспомогательными бытовыми помещениями)
Местоположение объекта				
Адрес местоположения, расстояние от близ лежащей автомагистрали	г. Москва, проезд Нововладыкинский, дом № 2 стр.2, 500 м от Алтуфьевского ш.	г. Москва, Алтуфьевское ш., 79А, стр. 15, 200 м от Алтуфьевского ш.	Москва, Ижорская улица, 13Ас2, 200 м от Ижорской ул.	Г. Москва, улица Искры, 31с7, 500 м от Кольской ул.
Физические характеристики объекта				
Площадь, кв. м	3 069,80	2 154,00	720,00	1 892,60
Этажность	1,2,3 этажи	1,2 этажи	1 этаж	1 этаж
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Состояние внутренней отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Материал стен	Кирпич (капитальные стены)	Капитальные стены	Капитальные стены	Капитальные стены
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимость объекта недвижимости, руб., с учетом НДС		55 000 000,00	18 000 000,00	32 000 000,00

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м., с учетом НДС		25 534	25 000	16 908
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/200466679/	https://realty.yandex.ru/offer/365210865852184576/	https://realty.yandex.ru/offer/8986876419714259969/
Контактное лицо		7(910)450-0419, Андрей	7(916)362-7457, Лариса	7(916)800-8097, Татьяна

Расчет рыночной стоимости единого объекта

Таблица 23. Расчет рыночной стоимости встроенного нежилого производственного помещения под автосервис с учетом стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Единый объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.		55 000 000,00	18 000 000,00	32 000 000,00
Общая площадь, кв. м	3 069,80	2 154,00	720,00	1 892,60
Стоимость, руб./кв. м., с учетом НДС		25 534	25 000	16 908
Стоимость, руб./кв. м., без учета НДС		21 278,33	20 833,33	14 090,00
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, без учета НДС		21 278,33	20 833,33	14 090,00
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, без учета НДС		21 278,33	20 833,33	14 090,00
Условия рынка				
Дата предложения	25.09.2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, без учета НДС		21 278,33	20 833,33	14 090,00
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректировка, %		-11,40	-11,40	-11,40
Скорректированная стоимость, руб./кв. м, без учета НДС		18 852,60	18 458,33	12 483,74
Вид использования или зонирование				
Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение	Здание	Здание	Здание
Корректировка, %		-10,00	-10,00	-10,00
Функциональное назначение объекта недвижимости	Производственное под автосервис	Производственное	Производственное	Производственное
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Местоположение объекта				
Адрес местоположения, расстояние от близ лежащей автомагистрали	г. Москва, проезд Нововладыкинский, дом № 2 стр. 2, 500 м от Алтуфьевского ш.	г. Москва, Алтуфьевское ш., 79А, стр. 15, 200 м от Алтуфьевского ш.	Москва, Ижорская улица, 13Ас2, 200 м от Ижорской ул.	г. Москва, улица Искры, 31с7, 500 м от Кольской ул.
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Физические характеристики объекта				
Площадь объекта недвижимости, кв. м	3 069,80	2 154,00	720,00	1 892,60
Корректировка, %		0,00	-11,00	0,00
Этажность	1,2,3 этажи	1,2 этажи	1 этаж	1 этаж
Корректировка, %		0,00	-7,50	-7,50
Состояние объекта недвижимости	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Состояние внутренней отделки	Рабочее состояние, материал стен кирпич	Рабочее состояние, материал стен	Рабочее состояние, материал стен	Рабочее состояние, материал стен

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Единый объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		–капитальные стены	–капитальные стены	–капитальные стены
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>электричество, вода, отопление</i>	<i>электричество, вода, отопление</i>	<i>электричество, вода, отопление</i>	<i>электричество, вода, отопление</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
<i>Наличие ГПМ</i>	Есть	Есть	Нет	Нет
Корректировка, %		0,00	12,36%	12,36%
<i>Величина итоговой независимой корректировки</i>		-10,00%	-16,14%	-5,14%
<i>Цена, скорректированная на все группы корректировок, руб./кв. м, без учета НДС</i>		16 967,34	15 479,16	11 842,08
<i>Общая валовая коррекция</i>		21,40%	52,26%	41,26%
Весовые коэффициенты		0,407	0,273	0,320
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м, без учета НДС</i>		14 920,98		
<i>Итоговая стоимость, руб., без учета НДС</i>		45 804 424,40		
<i>Итоговая стоимость, руб., с учетом НДС</i>		54 049 221		

Определение поправок и порядок их внесения

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Оценщик может использовать как количественные поправки, так и качественный анализ в ходе сравнительного анализа. Обычно количественные поправки делают до проведения качественного анализа. Оценочные отчеты, включающие качественный анализ, часто требуют более широкой аргументации.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные метода расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади объектов, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Корректировки определялись по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения оценщика.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

При определении рыночной стоимости объекта оценки, в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРИС»

Корректировка на объем передаваемых прав

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

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%, так как в объем передаваемых прав на здание для объектов-аналогов и оцениваемого Объекта входит право собственности.

Корректировка на финансовые условия

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату оценки/дату предложения

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки.

Корректировка не применяется, дата оценки и дата продажи аналогов сопоставимы (в пределах 6 месяцев).

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России на дату оценки метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Применялась корректировка согласно «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018, представленным в п. 5.7 настоящего отчета по среднему значению доверительного интервала для активного рынка для объектов придорожного сервиса, обслуживающих транспортные средства в размере (-11,40%).

Корректировка на тип объекта недвижимости

Применялась корректировка согласно «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018, представленным в п. 5.7 настоящего отчета по среднему значению доверительного интервала для активного рынка для объектов придорожного сервиса, обслуживающих транспортные средства в размере (-10,00%).

Корректировка на функциональное назначение объекта недвижимости

Данная корректировка не применялась, так как, и объект оценки, и объекты-аналоги имеют одно назначение – производственная направленность.

Корректировка на местоположение

Данная корректировка была определена по такому ценообразующему фактору, как удаленность от автомагистралей от места расположения объектов недвижимости. Объект оценки и объекты-аналоги расположены не далее 500 м от близ лежащих автомагистралей и, таким образом, корректировка не применялась.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Корректировка на общую площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого Объекта отличается от площади объекта-аналога.

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Применялась корректировка согласно данным «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018, представленным в п. 5.7 настоящего отчета к аналогу № 2 в размере -11,00%.

Корректировка на этажность

Применялась корректировка согласно данным «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018, представленным в п. 5.7 настоящего отчета по среднему значению доверительного интервала на этаж расположения в размере -15,00% к аналогам №№ 2 и 3 в 1/2 доли от общей величины корректировки (аналоги представляют собой 1 этажные здания; площади, расположенные на 1 этаже у объекта оценки и объекта-аналога № 1 составляют 50% от общей их площади).

Корректировка на наличие ГПМ

Применялась корректировка согласно данным «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018, представленным в п. 5.7 настоящего отчета по среднему значению доверительного интервала на наличие грузоподъемного механизма к аналогам №№ 2 и 3 в размере 0,89.

Корректировки на состояние объекта недвижимости, на состояние внутренней отделки и на наличие коммуникаций не применялись, так как объект оценки и объекты-аналоги по данным ценовым факторам не различаются.

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

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)}, \text{ где:}$$

D – вес;
Q – общее количество корректировок;
q – количество корректировок аналога;
p – количество аналогов.

Расчет коэффициента вариации

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов²⁴.

Коэффициент вариации выборки скорректированных цен определялся по формуле:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

где \bar{x} – среднее значение, σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 33\%$.

Таблица 24. Расчет коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	14 762,86
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	6 951 886,78
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	2 636,64
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <33%	V (Вариация)	17,86%

Источник: расчеты Оценщика

В данном случае коэффициент вариации (Var) составил 17,86%, что позволяет говорить о средней степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что:

Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 3 069,8 кв. м, кадастровый номер 77:02:0007003:3479, расположенного по адресу: г. Москва, Нововладыкинский проезд, дом 2, строение 2, рассчитанная сравнительным подходом, с учетом стоимости земельного участка, с учетом НДС, составляет:

54 049 221 (Пятьдесят четыре миллиона сорок девять тысяч двести двадцать один) рубль.

6.6. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода без учета стоимости земельного участка

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода производился *методом распределения*. Метод распределения предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений.

Определение доли земельного участка осуществлялось при помощи данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018, представленной в п. 5.7 настоящего отчета. Доля улучшений определена на уровне среднего значения расширенного интервала для объектов придорожного сервиса составляет 0,71, на уровне минимального – составляет 0,59, на уровне максимального – составляет 0,83. Для оцениваемого объекта оценки применяется данное значение на уровне максимального – в размере 0,83, так как оцениваемый объект – это встроенное нежилое помещение и для такого типа объекта пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений имеет второстепенное значение.

Расчет рыночной стоимости улучшения (встроенного помещения) представлен в таблице ниже.

Таблица 25. Расчет итоговой стоимости оцениваемого объекта

Наименование	Значение
Рыночная (справедливая) стоимость единого объекта оценки, руб., с учетом НДС	54 049 221

²⁴ Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование	Значение
Доля улучшений в стоимости ЕОН	0,83
Доля земельного участка в стоимости ЕОН	0,17
Рыночная стоимость земельного участка, руб., (НДС не облагается)	9 188 368
Рыночная стоимость объекта оценки, руб., с учетом НДС	44 860 853

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 3 069,8 кв. м, кадастровый номер 77:02:0007003:3479, расположенного по адресу: г. Москва, Нововладыкинский проезд, дом 2, строение 2, рассчитанная сравнительным подходом, с учетом НДС, на дату оценки составляет:

44 860 853 (Сорок четыре миллиона восемьсот шестьдесят тысяч восемьсот пятьдесят три) рубля.

6.7. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. 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 коэффициента капитализации.

В *методе капитализации дохода* используется денежный поток за последний отчетный или 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.

Рассчитывается общий доход от единого объекта недвижимости.

Поскольку рынок аренды производственных помещений в настоящее время стабилен, в ближайшее время прогнозируется стабильное изменение арендных ставок, оценщик применил в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта метод прямой капитализации доходов, реализуемый следующим образом:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации.

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

Подбор аналогов, сопоставимых по характеристикам

Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих поправок на различия,

которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

Исходя из приведенной выше сегментации рынка и анализа НЭИ, проведенного выше, в качестве аналогов были отобраны здания/помещения производственно-складского назначения для расчета рыночной арендной ставки оцениваемого встроенного помещения.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках аренды помещений свободного назначения, аналогичных объекту оценки. Поэтому при сравнительном анализе он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников, по времени публикации относящихся до даты оценки.

В рамках настоящего отчета было отобрано 3 объекта – аналога, максимально приближенных по своим качественным характеристикам к объекту оценки. При отборе объектов – аналогов была использована информация об указанных объектах-аналогах Оценщиком из базы «ЦИАН-база недвижимости в Москве», официальный сайт: <https://www.cian.ru/> и «Яндекс. Недвижимость – аренда и продажа недвижимости в Москве», официальный сайт: <https://realty.yandex.ru/>. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

В качестве объектов-аналогов были выбраны встроенные помещения под автосервис, расположенные в Северном, Северо-Восточном и Северо-Западном административных округах г. Москвы вблизи автомагистралей (расстояние до 500 м), сопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим факторам.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод количественных корректировок.

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

Единица измерения – руб./м²/год, с учетом НДС, без учета коммунальных расходов.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Таблица 22. Характеристика объектов аналогов для расчета арендной ставки производственного помещения под автосервис

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые имущественные права	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды	Право пользования и владения на условиях аренды
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия аренды	Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов
Условия рынка				
Дата предложения	25.09.2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Скидки к ценам предложений	Цена предложения	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Вид использования или зонирование				
Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Функциональное назначение помещений	Производственное под автосервис	Производственное под автосервис	Производственное под автосервис	Производственное под автосервис
Местоположение объекта				
Адрес местоположения объекта недвижимости, расстояние от близ лежащей автомагистрали	г. Москва, проезд Нововладыкинский, дом № 2 стр.2, 500 м от Алтуфьевского ш.	г. Москва, Дубнинская улица, 79, 150 м от Дубнинской ул.	г. Москва, Алтуфьевское ш., 27А, стр. 2, 250 м от Алтуфьевского ш.	г. Москва, 4-й Лихачёвский переулок, 1с2, 250 м от Онежской ул.
Физические характеристики объекта				
Арендуемая площадь, кв. м	3 069,80	250,00	432,00	600,00
Этаж расположения	1,2,3 этажи	1 этаж	1 этаж, антресоль	1 этаж
Состояние объекта недвижимости	Удовлетворительное состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Состояние внутренней отделки	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Материал стен	Кирпич (капитальные стены)	Капитальные стены	Капитальные стены	Капитальные стены
Наличие коммуникаций	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Наличие ГПМ	Есть	Нет	Есть	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Ставка аренды с учетом НДС, руб./кв. м/год, без учета коммунальных расходов		7 200	7 356	8 496

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		https://realty.yandex.ru/offer/51624314826551296/	https://realty.yandex.ru/offer/7958411330162407936/	https://realty.yandex.ru/offer/6170799179921305345/
Контактное лицо		7(965)192-0947, Андрей	7(916)328-7750, Наталья	7(916)373-5699 Компания «Коммерц Бюро»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

6.7.1. Расчет арендной ставки встроенного нежилого производственного помещения под автосервис как единого объекта

Таблица 23. Расчет арендной ставки

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы с НДС, руб./кв. м/год, без учета коммунальных расходов		7 200	7 356	8 496
Ставка арендной платы без НДС, руб./кв. м/год, без учета коммунальных расходов		6 000,00	6 130,00	7 080,00
<i>Передаваемые имущественные права</i>	<i>Право пользования и владения на условиях аренды</i>	<i>Право пользования и владения на условиях аренды</i>	<i>Право пользования и владения на условиях аренды</i>	<i>Право пользования и владения на условиях аренды</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, без НДС, руб./кв.м/год, без учета коммунальных расходов		6 000,00	6 130,00	7 080,00
<i>Условия финансирования</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>	<i>Рыночные</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, без НДС, руб./кв.м/год, без учета коммунальных расходов		6 000,00	6 130,00	7 080,00
Условия рынка				
<i>Дата предложения</i>	<i>25.09.2019</i>	<i>Сентябрь 2019</i>	<i>Сентябрь 2019</i>	<i>Сентябрь 2019</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка, без НДС, руб./кв.м/год, без учета коммунальных расходов		6 000,00	6 130,00	7 080,00
<i>Скидки к ценам предложений</i>	<i>Цена предложения</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>	<i>Торг возможен</i>
Корректировка, %		-9,70	-9,70	-9,70
Скорректированная ставка, без НДС, руб./кв.м/год, без учета коммунальных расходов		5 418,00	5 535,39	6 393,24
Вид использования или зонирование				
<i>Тип объекта</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>	<i>Встроенное помещение</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
<i>Функциональное назначение помещений</i>	<i>Производственное под автосервис</i>	<i>Производственное под автосервис</i>	<i>Производственное под автосервис</i>	<i>Производственное под автосервис</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Местоположение объекта				
<i>Адрес местоположения объекта недвижимости, расстояние от близ лежащей автомагистрали</i>	<i>г. Москва, проезд Нововладыкинский, дом № 2 стр.2, 500 м от Алтуфьевского ш.</i>	<i>г. Москва, Дубнинская улица, 79, 150 м от Дубнинской ул.</i>	<i>г. Москва, Алтуфьевское ш., 27А, стр. 2, 250 м от Алтуфьевского ш.</i>	<i>г. Москва, 4-й Лихачёвский переулок, 1с2, 250 м от Онежской ул.</i>
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Физические характеристики объекта				

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Элемент сравнения	Объект аренды	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<i>Арендваемая площадь помещений, кв. м</i>	3 069,80	250,00	432,00	600,00
Корректировка, %		-23,00	-16,00	-11,00
<i>Этаж расположения</i>	1,2,3 этажи	1 этаж	1 этаж, антресоль	1 этаж
Корректировка, %		-7,50	0,00	-7,50
<i>Состояние объекта недвижимости</i>	Удовлетворительно е состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Корректировка, %		-6,00	-6,00	-6,00
<i>Состояние внутренней отделки</i>	Типовая, рабочее. Материал стен - кирпич	Типовая, рабочее. Материал стен - капитальное	Типовая, рабочее. Материал стен - капитальное	Типовая, рабочее. Материал стен - капитальное
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
<i>Наличие коммуникаций</i>	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями	Обеспечен необходимыми коммуникациями
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
<i>Наличие ГПМ</i>	Есть	Нет	Есть	Нет
Корректировка, %		12,36%	0,00%	12,36%
Величина итоговой независимой корректировки		-24,14%	-22,00%	-12,14%
Цена, скорректированная на все группы корректировок, без учета коммунальных расходов руб./кв.м, без учета НДС		4 110,09	4 317,60	5 617,10
Общая валовая коррекция		38,70%	31,70%	26,70%
Весовые коэффициенты		0,301	0,337	0,363
Скорректированная ставка, без учета коммунальных расходов руб./кв.м, без учета НДС		4 731,18		
Скорректированная ставка, без учета коммунальных расходов руб./кв.м, с учетом НДС		5 677		

Определение поправок и порядок их внесения

Корректировки определялись по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения оценщика.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

При определении рыночной стоимости объекта оценки, в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

Корректировка на объем передаваемых прав

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

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%, так как в объем передаваемых прав на здание для объектов-аналогов и оцениваемого Объекта входит право собственности. Земельный участок находится в долгосрочной аренде.

Корректировка на финансовые условия

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату оценки/дату предложения

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка. Применяется корректировка.

Корректировка не применяется, дата оценки и дата продажи аналогов сопоставимы.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России на дату оценки метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Применялась корректировка согласно данным «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018, представленным в п. 5.7 настоящего отчета по среднему значению доверительного интервала для активного рынка для объектов придорожного сервиса, обслуживающих транспортные средства в размере (-9,70%).

Корректировка на местоположение

Данная корректировка была определена по такому ценообразующему фактору, как удаленность от автомагистралей от места расположения объектов недвижимости. Объект оценки и объекты-аналоги расположены не далее 500 м от близ лежащих автомагистралей и, таким образом, корректировка не применялась.

Корректировка на общую площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого Объекта отличается от площади объекта-аналога.

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Применялась корректировка согласно данным «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018, представленным в п. 5.7 настоящего отчета для всех объектов-аналогов: в размере (-23%) к аналогу №1, в размере (-16%) к аналогу №2, в размере (-11%) к аналогу №3.

Корректировка на этаж

Применялась корректировка согласно данным «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2017, представленным в п. 5.7 настоящего отчета на этаж расположения в размере -15,00% к аналогам №№ 1 и 3 в 1/2 доли от общей величины корректировки (аналоги представляют собой помещения, расположенные на 1 этаже; площади, расположенные на 1 этаже у объекта оценки и объекта-аналога № 2 составляют 50% от общей их площади).

Корректировка на состояние объекта недвижимости

Применялась корректировка согласно данным «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018, представленным в п. 5.7 настоящего отчета для всех объектов-аналогов в размере (-6%). Данное значение получено из 2-х соотношений: удовлетворительное состояние объекта недвижимости к отличному состоянию (класс «С»/класс «АА») составляет 0,79 и хорошее состояние объекта недвижимости к отличному состоянию (класс «В»/класс «АА») составляет 0,85.

Наличие ГПМ

Применялась корректировка согласно данным «Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018, представленным в п. 5.7 настоящего отчета по среднему значению доверительного интервала на наличие ГПМ в размере (-11%) к аналогу № 2.

Корректировки на тип объекта недвижимости, на состояние внутренней отделки и на наличие коммуникаций не применялись, так как объект оценки и объекты-аналоги по данным ценовым факторам не различаются.

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

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)}, \text{ где:}$$

D – вес;
Q – общее количество корректировок;
q – количество корректировок аналога;
p – количество аналогов

Расчет коэффициента вариации

Таблица 24. Расчет коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	4 681,60
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	667 139,97
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	816,79
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <33%	V (Вариация)	17,45%

Источник: расчеты Оценщика

В данном случае коэффициент вариации (Var) составил 17,45%, что позволяет говорить о средней степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта экспертизы.

6.7.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД) объекта оценки

Потенциальный валовый доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S \times A, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, м²;

A – размер арендной ставки, руб./год/м².

Расчет величины ПВД для оцениваемого объекта представлен в Таблице ниже. В качестве арендопригодной площади взята общая площадь улучшений, так как объект оценки представляет собой производственное помещение для автосервиса и все площади, как основные, так и вспомогательные, для ведения данной деятельности являются полезными.

6.7.3. Определение действительного валового дохода (ДВД) от объекта оценки

Процент недозагрузки определялся на основании данных Справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018 представленным в п. 57 настоящего отчета по максимальному значению расширенного интервала для активного рынка для объектов придорожного сервиса, обслуживающих транспортные средства в размере 17,90%. Максимальное значение процента недозагрузки объекта оценки объясняется его техническим состоянием: удовлетворительное.

6.7.4. Расчет операционных расходов

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

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории и т.д.

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений. К таким улучшениям, в частности, относятся кухонное оборудование (холодильники, кухонные плиты и т.д.), мебель, ковровые покрытия, портьеры, а также недолговечные компоненты зданий (крыши, лифты), расходы на косметический ремонт.

Оценщик принял решение на основании исследований некоммерческой организации «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2019 г., представленных в п. 5.7 настоящего отчета применить к расчету операционные расходы по среднему значению от потенциального валового дохода (ПВД) в размере 22% для оцениваемого помещения под автосервис.

6.7.5. Расчет чистого операционного дохода от единого объекта

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$ЧОД = (ПВД - П_z - P_o) = (ДВД - P_o),$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;

П_z – потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

P_o – операционные расходы, руб./год.

Расчет величины ЧОД для оцениваемого объекта представлен таблице «Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода» настоящего Отчета.

6.7.6. Определение коэффициента капитализации

Расчёт ставки капитализации

Ставка капитализации включает ставку дохода на капитал (вложенные средства, или первоначальные инвестиции) и норму возврата, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств.

Соответственно расчет коэффициента капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива учитывает, как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости объекта за рассматриваемый период.

В настоящей работе ставка капитализации для объекта оценки была рассчитана с использованием модели кумулятивного построения. Кумулятивный метод исходит из безрисковой ставки, к которой последовательно добавляются премии за риск, характерные для отрасли бизнеса, конкретной компании, премия за риски низкой ликвидности и премии за основной пакет рисков, характерных для проектов, связанных с недвижимостью.

Ставка капитализации включает ставку дохода на капитал (вложенные средства, или первоначальные инвестиции) и норму возврата, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств.

Соответственно расчет коэффициента капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива учитывает, как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости объекта за рассматриваемый период.

Существует функциональная связь между ставкой капитализации и конечной отдачей:

$$R_k = R - \Delta * SSF(i,n),$$

где:

R_k – коэффициент капитализации;

R – ставка дисконтирования;

$\Delta = (FV - V)/V$ – долевое изменение стоимости объекта оценки;

$SSF(i,n)$ – член уравнения, корректирующий или компенсирующий изменение стоимости, или норма возврата (при потере стоимости).

Это выражение представляет собой уравнение Элвуда при условии, что недвижимость инвестируется без привлечения заемного капитала.

На нижеследующем рисунке представлены методы расчета ставки капитализации.



Источник: Методическая литература, раздел 9 настоящего Отчета

Расчет ставки капитализации методом кумулятивного построения

Формула кумулятивной (суммирующей) модели имеет следующий вид:

$$R = R_{бр} + \sum_i R_{pi} ,$$

где:

$R_{бр}$ – безрисковая ставка дохода;

ΣR_{pi} – суммарная премия за риск;

R_{pi} – i-я компонента суммарной премии за риск.

Кумулятивный метод наилучшим образом учитывает все виды рисков инвестиционных вложений, связанные как с факторами общего для отрасли и экономики характера, так и со спецификой оцениваемого объекта.

Кумулятивный метод определения ставки дисконтирования основан на экспертной оценке рисков, связанных с вложением средств в оцениваемый объект. Ставка дисконтирования рассчитывается путем сложения всех выявленных рисков и прибавления полученного результата к безрисковой ставке дохода.

Определение безрисковой ставки - в качестве безрисковой ставки на дату оценки Оценщиком была выбрана ставка доходности по долгосрочным облигациям 8,04%²⁵.

Определение премии за риск рынка - компоненты премии за риск определяются по следующим факторам.

Таблица 25. Определение премии за риск

Риски	Премия
Премия за риск вложения в объект недвижимости	Расчёт по формуле
Премия за низкую ликвидность	Расчёт по формуле
Премия за инвестиционный менеджмент	1 – 4%

Источник: Методическая литература, раздел 9 настоящего Отчета

25

Источник: Интернет сайт ММВБ: https://www.moex.com/ru/marketdata/#/group=3&collection=186&boardgroup=58&data_type=history&mode=groups&sort=VALUE&order=desc&date=2019-09-25 (см. Приложения к настоящему Отчету).

Премия за риски вложения в недвижимость. Данные риски подразделяются на две группы. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящий доход собственности может быть связан с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих организаций, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимый объект. Например, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определён как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая ситуация».

В нижеследующей таблице показан расчет премии за риск вложения в оцениваемое помещение. Риски выше средних:

- связанные с состоянием здания, в котором находится оцениваемое помещение, с неполучением арендных платежей, объясняются техническим состоянием здания и вероятностью прекращения его коммунальным обеспечением;²⁶
- связанные с финансовыми проверками, объясняются отсутствием оформления земельно-правовых отношений по земельному участку, на котором расположено здание, в котором находится оцениваемое помещение и не поступлением платы за использование данного земельного участка.²⁷

Таблица 26. Расчёт премии за риски вложения в объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					1					
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный					1					
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания, риски строительно-монтажных работ	статичный							1			
Неполучение арендных платежей	динамичный							1			
Неэффективный менеджмент	динамичный					1					
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный							1			
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный					1					
Количество наблюдений		2	0	0	0	5	0	3	0	0	0
Взвешенный итог		2	0	0	0	25	0	21	0	0	0
Сумма		48									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение балла		4,8									

²⁶ Информация о данных рисках указана в информационных письмах (см. Приложения к настоящему Отчету).

²⁷ Информация о данном риске указана в информационном письме (см. Приложения к настоящему Отчету).

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)	%	4,80%									

Источник: анализ Оценщика

Премия за низкую ликвидность. Премия за низкую ликвидность – это поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости. Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = (R_p * L) / Q,$$

где:

П – премия за низкую ликвидность,

R_p – безрисковая ставка,

L – период экспозиции,

Q – общее количество месяцев в году.

Типичный срок экспозиции объектов недвижимости – автосервисные и авторемонтные здания и помещения составляет 5 месяцев²⁸.

Таким образом, риск ликвидности определен на уровне 3,35%:

$$П = (8,04\% * 5) / 12 = 3,35\%$$

Премия за инвестиционный менеджмент. Премия за инвестиционный менеджмент определяется в интервале от 1 до 4 %, в зависимости от сложности управления инвестициями.

Премия за инвестиционный менеджмент увеличивается с ростом площади объекта недвижимости²⁹. Данная зависимость представлена в нижеследующей таблице.

Таблица 27. Зависимость премии за инвестиционный менеджмент от площади объекта

Параметр	Площадь объекта недвижимости			
	До 2 000 м ²	2000- 5 000 м ²	5 000 - 10 000 м ²	Свыше 10 000 м ²
Премия за инвестиционный менеджмент, %	1	2	3	4

Таким образом, премия за инвестиционный менеджмент принимается на уровне 2%.

Расчет нормы возврата капитала - объект недвижимости имеет ограниченный срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Расчет нормы возврата капитала возможно произвести с помощью следующих методов:

- Метод Ринга;
- Метод Хоскольда;
- Метод Инвуда;
- Метод с применением модели Гордона.

Каждая из данных моделей применяется в различных случаях, которые рассматриваются в нижеследующей таблице.

Таблица 28. Методы расчета нормы возврата

Методы расчета	Порядок расчета	Характеристика метода	Область применения
Методы расчета без учета источников финансирования			
Метод Ринга	Норма возврата капитала = 1/n, где n- оставшийся срок жизни объекта, лет	предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет	Для объектов, которые будут приносить снижающиеся доходы при увеличении срока жизни

²⁸ См. Приложения к настоящему Отчету

²⁹ С. Грибовский. Оценка доходной недвижимости. СПб, 2000г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

		собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения	
Метод Хоскольда	<p>Норма возврата капитала $=i/(S^n-1)=i/((1+i)^n-1)$, где</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ n - число периодов (время оставшейся экономической жизни объекта, исчисляемое в годах); ♦ i - периодическая ставка процента (в размере безрисковой ставки); ♦ $1/S^n$ - фактор фонда возмещения. 	предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.	Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, и маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по «безрисковой» ставке
Метод Инвуда	<p>Норма возврата капитала $=i/(S^n-1)=i/((1+i)^n-1)$, где</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ i - периодическая ставка процента (в размере требуемой нормы доходности); 	Предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).	Для объектов, которые будут приносить стабильные доходы
Метод с применением модели Гордона	<p>Норма возврата капитала $=-g*i/(S^n-1)=-g*(i/((1+i)^n-1))$, где</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ i - периодическая ставка процента (в размере требуемой нормы доходности); ♦ g – прирост стоимости объекта оценки, % 	Предполагает, что ставка капитализации меньше нормы	Для объектов, доход от которых будет расти
Методы расчета с учетом источников финансирования			
Метод Элвуда	Методы расчета с учетом источников финансирования не применяются ввиду отсутствия данных о структуре средств, за которые был приобретен объект недвижимости		
Метод связанных инвестиций			

Источник: Методическая литература, раздел 9 настоящего Отчета

Наиболее применимой моделью для расчета рыночной стоимости объекта, который приносит стабильные денежные потоки, является модель Хоскольда, которая и применялась в данном случае.

Формула фактора фонда возмещения:

$$1/S^n=i/(S^n-1)=i/((1+i)^n-1),$$

где:

n - число периодов (время оставшейся экономической жизни объекта, исчисляемое в годах);

i - периодическая ставка процента (безрисковая ставка, принятая Оценщиком на уровне ставки доходности по долгосрочным облигациям 8,04% (https://www.moex.com/ru/marketdata/#/group=3&collection=186&boardgroup=58&data_type=history&mode=groups&sort=VALUE&order=desc&date=2019-09-25);

$1/S^n$ - фактор фонда возмещения.

Для определения оставшегося срока экономической жизни объектов был определен нормативный срок службы объекта оценки.

Оцениваемое здание имеет класс конструктивной системы КС-1. Согласно информации, приведенной в исследованиях, данный класс конструктивной системы соответствует 1 группе

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

капитальности зданий.³⁰

Таким образом, объект оценки относится к зданиям с кирпичными стенами, фундаменты железобетонные, с общим сроком службы зданий 125 лет³¹.

Оцениваемое здание введено в эксплуатацию в 1966 году³², следовательно, оставшийся срок его службы равен 72 годам.

Расчет нормы возврата капитала:

$$\text{Норма возврата капитала} = 8,04\% / ((1 + 8,04\%)^{72} - 1) = 0,0308\%$$

Таблица 29. Расчет ставки капитализации методом кумулятивного построения

Наименование	Значение, %
Безрисковая ставка	8,04%
Премия за риск рынка	4,80%
Премия за риск ликвидности	3,35%
Премия за инвестиционный менеджмент	2,00%
Норма возврата капитала	0,0308%
Ставка капитализации	18,22%

Источник: расчёты Оценщика

6.7.7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Итоговый расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже:

Таблица 30. Расчет рыночной стоимости единого объекта в рамках доходного подхода

Показатель	Встроенное помещение
Площадь помещения, сдаваемая в аренду, м ²	3 069,80
Арендная ставка, руб./м ² в год, с учетом НДС	5 677
ПВД, руб.	17 427 255
Коэффициент недозагрузки, %	17,90%
Потери от недозагрузки, руб.	3 119 479
ДВД, руб.	14 307 776
Операционные расходы, руб., всего	3 833 996
ЧОД от единого объекта, руб.	10 473 780
Ставка капитализации, %	18,22
Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	57 485 071

Источник: расчёты Оценщика

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что:

Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 3 069,8 кв. м, кадастровый номер 77:02:0007003:3479, расположенного по адресу: г. Москва, Нововладыкинский проезд, дом 2, строение 2, рассчитанная доходным подходом, с учетом стоимости земельного участка, с учетом НДС, составляет:

57 485 071 (Пятьдесят семь миллионов четыреста восемьдесят пять тысяч семьдесят один) рубль.

6.7.8. Определение рыночной стоимости объекта оценки без учета земельного участка в рамках доходного подхода

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода производился методом распределения. Метод распределения предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью

³⁰ Источник: А.В. Белых. Определение соответствия класса конструктивной системы и группы капитальности зданий в целях кадастровой оценки. Статья. Журнал правовых и экономических исследований, 2013; <http://giefjournal.ru/sites/default/files/2013-01-48.pdf>.

³¹ Источник информация: Справочник строителя: http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651

³² См. Приложения к настоящему Отчету.

улучшений.

Определение доли земельного участка осуществлялось при помощи данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2018, представленной в п. 5.7 настоящего отчета. Доля улучшений определена на уровне среднего значения расширенного интервала для объектов придорожного сервиса составляет 0,71, на уровне минимального – составляет 0,59, на уровне максимального – составляет 0,83. Для оцениваемого объекта оценки применяется данное значение на уровне максимального – в размере 0,83, так как оцениваемый объект – это встроенное нежилое помещение и для такого типа объекта пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений имеет второстепенное значение.

Расчет рыночной стоимости улучшения (встроенного помещения) представлен в таблице ниже.

Таблица 31. Расчет итоговой стоимости оцениваемого объекта

Наименование	Значение
Рыночная (справедливая) стоимость единого объекта оценки, руб., с учетом НДС	57 485 071
Доля улучшений в стоимости ЕОН	0,83
Доля земельного участка в стоимости ЕОН	0,17
Рыночная стоимость земельного участка, руб., (НДС не облагается)	9 772 462
Рыночная стоимость объекта оценки, руб., с учетом НДС	47 712 609

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 3 069,8 кв. м, кадастровый номер 77:02:0007003:3479, расположенного по адресу: г. Москва, Нововладыкинский проезд, дом 2, строение 2, рассчитанная доходным подходом, с учетом НДС, на дату оценки составляет:

47 712 609 (Сорок семь миллионов семьсот двенадцать тысяч шестьсот девять) рублей.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При оценке рыночной стоимости объекта использовались доходный и сравнительный подходы. Одно из основных условий правильно проведенных расчетов является, то что коэффициент вариации не должен превышать 30%³³

Коэффициент вариации рассчитывается по формуле:

$$K_{\delta} = \left(\sqrt{\frac{\sum(x_i - \bar{x})^2}{n}} \right) / \bar{x},$$

где x_i – индивидуальное значение признаков;

\bar{x} - средняя арифметическая признаков;

n – количество признаков.

Результаты расчетов коэффициента вариации для стоимостей земельного участка, определенных двумя подходами представлены в таблице.

Таблица 32. Расчет коэффициента вариации для оцениваемого объекта

Характеристика	Доходный подход	Сравнительный подход
Стоимость, руб.	47 712 609	44 860 853
Средняя арифметическая, руб.	46 286 731	
Отклонение от средней арифметической	1 425 878	-1 425 878
Среднее квадратическое отклонение	1 425 878	
Коэффициент вариации, %	3,08%	

Из приведенных в таблицах данных видно, что, несмотря на то, что стоимости, полученные разными подходами, демонстрируют некоторый разброс, они находятся в допустимом диапазоне. Следовательно, полученные стоимости можно считать достоверными.

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 подход.

При расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

Затратный подход

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Основным недостатком данного подхода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, этот подход также не учитывает рыночную конъюнктуру региона.

Сравнительный подход

Сравнительный подход часто используется как основной и наиболее точно характеризующий оцениваемый объект. Однако, в рамках сравнительного подхода оптимальный результат достигается при наличии достаточного количества реальных сделок. В том случае, когда количество сделок ограничено, или они трудно сопоставимы, при выведении итогового результата итоги, полученные в рамках сравнительного подхода, используются с наименьшим весовым коэффициентом.

Доходный подход

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности

³³ <http://www.ocenchik.ru/docse/2129-metod-analiza-ierarhiy-mai-ocenki-nedvizhimosti.html>

определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке, производится с использованием методики ранжирования надёжности используемых подходов оценки³⁴.

Данная методика согласования позволяет:

- количественно выразить надёжность отдельных результатов, полученных различными подходами;
- используя весовые величины (G) в качестве весовых коэффициентов, вычислить итоговую стоимость объекта как средневзвешенную величину из стоимостей, полученных различными подходами:

$$C = \sum_{i=1}^n (C_i \cdot G_i)$$

где:

$$\sum_{i=1}^n G_i = 1$$

n – количество используемых подходов оценки;

C_i – стоимость объекта оценки, полученная с использованием i-го подхода оценки;

G_i – весовая величина i-го подхода оценки;

При этом, величины G_i определяются по формуле:

$$G_i = \frac{R_i}{\sum_{j=1}^n R_j}$$

где:

R_i – относительный ранг надёжности i-го подхода оценки, выраженный в % по отношению к прочим подходам, при этом самому надёжному подходу присваивается величина ранга, равная 100%.

Итоговые значения весовых коэффициентов приведены в таблице ниже.

Таким образом, в конкретных условиях данной оценки оценщику представляется, что для объектов в сегодняшней экономической ситуации:

Таблица 33. Определение весовых коэффициентов

Наименование	Описание	Определение весовых коэффициентов
Нежилое помещение общей площадью 3 069,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Нововладыкинский проезд, дом 2 строение 2. Кадастровый номер 77:02:0007003:3479	По мнению Оценщика, исходя из произведенных исследований по расчету коэффициента вариации в одинаковой мере надёжными являются как сравнительный подход, так и доходный, т.е. величина их рангов 50% (R _p = 50%, R _д = 50%).	G _p = 50 / (50 + 50 + 0) = 0,50; G _д = 50 / (50 + 50 + 0) = 0,50. Примечание: значения коэффициентов весомости округлены до 0,01.

Таблица 34. Итоговые значения весовых коэффициентов

Наименование объекта	Ранг надёжности (R) и коэффициент весомости (G)	R _i	G _i
Нежилое помещение общей площадью 3 069,8 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Нововладыкинский проезд, дом 2 строение 2. Кадастровый номер 77:02:0007003:3479	Затратный подход	0%	0,00
	Сравнительный подход	50%	0,50
	Доходный подход	50%	0,50

Рыночная стоимость объекта оценки равна сумме произведений стоимостей, полученных с помощью примененных подходов, на весовой коэффициент каждого используемого в процессе оценки подхода.

³⁴ Азгальдов Г.Г. Проблема согласования оценки и её возможное решение // Вопросы оценки. 1999. № 4. С. 32-38.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

Расчет итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта представлен в таблице ниже.

Таблица 35. Расчет итоговой стоимости оцениваемого объекта

Наименование подхода	Предварительная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Компонент итоговой стоимости, руб.
Затратный подход	Не применялся		
Доходный подход	47 712 609	0,5	23 856 305
Сравнительный подход	44 860 853	0,5	22 430 427
Итоговая рыночная стоимость, руб.			46 286 732

Таким образом, проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что итоговая рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 3 069,8 кв. м, кадастровый номер 77:02:0007003:3479, расположенного по адресу: г. Москва, Нововладыкинский проезд, дом 2, строение 2, с учетом НДС, по состоянию на 25 сентября 2019 г. составляет:

46 286 732 (Сорок шесть миллионов двести восемьдесят шесть тысяч семьсот тридцать два) рубля.

8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 3 069,8 кв. м, кадастровый номер 77:02:0007003:3479, расположенного по адресу: г. Москва, Нововладыкинский проезд, дом 2, строение 2, с учетом НДС по состоянию на 25 сентября 2019 года составляет:

46 286 732 (Сорок шесть миллионов двести восемьдесят шесть тысяч семьсот тридцать два) рубля.

Результаты оценки могут быть использованы для принятия управленческих решений. Отчет об оценке не может быть использован по какому-либо иному назначению, кроме назначения, оговоренного заданием на оценку.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., (посл. Ред.), Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО №4 и ФСО № 7)», утвержденных приказами Минэкономразвития РФ № 297 от 20.05.2015 г., № 298 от 20.05.2015 г., № 299 от 20.05.2015 г., №508 от 22 октября 2010 г. и № 611 от 25.09.2014 г. соответственно, стандарты Ассоциации «СРО «ЭС».

Оценщик

Гуркин А.С.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

В настоящем разделе приведена литература и источники информации, используемые в Отчете. К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.:

- Гражданский кодекс РФ ч.1 принят 30.11.1994 г., Федеральный закон 51-ФЗ (в редакции от 06.12.2011 г.);
- Земельный кодекс РФ принят 28.09.2001 г., Федеральный закон 136-ФЗ (в редакции от 25.10.2001 г.);
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.97 г.;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.(посл.ред)
- Федеральные стандарты оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральные стандарты оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. № 508;
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН53-86(р), Госгражданстрой;
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», учебник, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.;
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.;
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2008 г.;
- Базы данных имеющиеся в распоряжении Оценщика;
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные Интернет ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.knightfrank.ru, www.realto.ru, realty.dmir.ru, www.irr.ru, <http://www.avito.ru>, www.kn.ngs.ru, www.dkrealty.ru/, <http://www.avito.ru/>, <http://www.vrx.ru/>.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных содержит не полные сведения о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.


10. ПРИЛОЖЕНИЯ

10.1. Рыночная информация, используемая в процессе оценки *Информация, используемая в сравнительном подходе:*

Объект-аналог №1

Производственное помещение, 2154 м²
Москва, Алтуфьевское шоссе, 79Ас15
М Биберово, 18 мин. ⌕ М Алтуфьево, 10 мин. ⌕ М Отрадное, 14 мин. ⌕

7 мая 2018 г. (обновлено 3 сентября) Просмотры: 1 119 № 2269647147644468481 [Добавить в избранн](#)



55 000 000 ₹
65 000 000 ₹ ▼ - 10 000 000 ₹
Следить за ценой

25 534 ₹ за м²

+7 (910) 450-04-19, +7 (910) 455-09-36

Андрей
Агент

Расположение
Объекты рядом

Панорама
Обзор вокруг

Инфраструктура
Достаточно развитая

Транспорт
Нижне среднего

Описание

2154 м ² — общая площадь	7 комнат	1 этаж из 2
Отдельно стоящее здание	Отделка — косметический ремонт	Вход отдельный

Предлагается на продажу производственно-складской комплекс в 11 минутах пешком от станции метро Биберово, на Алтуфьевском шоссе 79Ас15. Объект находится на закрытой охраняемой территории с пропускным режимом. 2-х этажное производственно-складское здание с административно-бытовыми помещениями. Общая площадь – 2154,1 кв. м. Из них: производственно-складская часть-1437 м2, а административно-бытовая-717 м2. Земля под пятном застройки и в зонах выезда в долгосрочной аренде на 49 лет с 2001 г. Высота потолков от 8 до 11 метров. Центральное отопление и канализация. Кран-балка на 1 и 3 тонны. Электрическая мощность – 150 кВт. Возможно увеличение мощности. Водоснабжение и канализация - центральные. Нагрузка на пол без ограничения (в разумных пределах). Предусмотрена парковка.. Идеально под производственно-складскую деятельность. Минимальная цена в пределах МКАД. 55 000 000 руб.

+7 (910) 450-04-19, +7 (910) 455-09-36 Андрей
Агент

Арендовать помещение в САО Москвы →

Аренда помещений в САО Москвы →

<https://www.cian.ru/sale/commercial/200466679/>

Объект-аналог №2

Производственное помещение, 720 м²

Москва, Ижорская улица, 13Ас2

▲ Ховрино, 24 мин. □ ▲ Селигерская, 24 мин. □ ▲ Алтуфьево, 28 мин. □
▲ Беломорская, 28 мин. □

1 июля (обновлено 5 июля) Просмотры: 308 № 365210865852184576

🔗 🛑 📄 📁 📌 Добавить в избранное



18 000 000 ₽

Следить за ценой

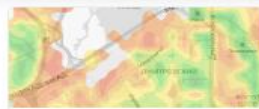
25 000 ₽ за м²

+7 (916) 362-74-57

Лариса
Агент



Расположение
Объекты рядом



Инфраструктура
Хорошо развита



Транспорт
Низкая доступность

Описание

720 м² — общая площадь

1 этаж из 4

Отдельно стоящее здание

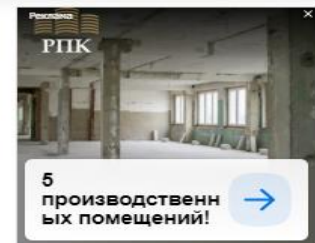
Отделка — требуется ремонт

Вход отдельный

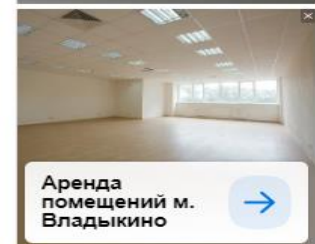
Предлагаем вашему вниманию отдельностоящее одноэтажное капитальное строение площадью 720 кв.м., расположенное на земельном участке площадью 4000 кв.м. Назначение помещения производственно-складское, все коммуникации: отопление, вода, канализация городские, электроэнергия 20 кВт. автономная территория. Строение в собственности у юридического лица, земельный участок в аренде на 49 лет с 2010 года. Прямая продажа. Предложение без комиссии!

+7 (916) 362-74-57

Лариса
Агент



5 производственных помещений!



Аренда помещений м. Владыкино

<https://realty.yandex.ru/offer/365210865852184576/>

Объект-аналог №3

Производственное помещение, 1892,6 м² Класс А

Москва, улица Искры, 31с7

▲ Бабушкинская, 19 мин. ▲ Свиблово, 20 мин. ▲ Ботанический сад, 20 мин. □
 ▲ Ботанический сад, 22 мин. □

17 февраля (обновлено 16 августа) Просмотры: 801 № 8986876419714259969

🔗 🌐 📄 📁 🗒️ Добавить в избранное



32 000 000 ₽

50 713 000 ₽ ▼ - 18 713 000 ₽

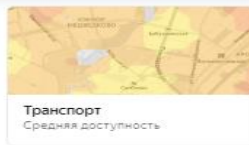
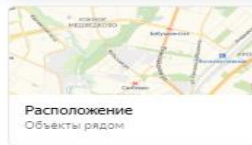
[Следить за ценой](#)

16 908 ₽ за м²

Торг

📞 +7 (916) 800-80-97, +7 (916) 800-93-21

👤 Татьяна

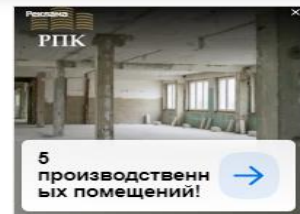


Описание

Торг.

1892,6 м ² — общая площадь	28 комнат	1 этаж из 1
Бизнес-центр	Отделка — косметический ремонт	Пожарная сигнализация
Класс бизнес-центра — А	Кондиционер	Вход отдельный
		Вентиляция

Предлагается к продаже нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0014008:1180, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Искры, д. 31, строение 7, площадью 1892,6 кв.м. с правом аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации складского здания кадастровый номер: 77:02:0014008:58, расположенный по адресу: г. Москва, ул Искры, вл. 31, строение 7, общей площадью 1511 кв.м. Ранее располагалась "Чайная компания". Успеите приобрести до 19.08.19г.



<https://realty.yandex.ru/offer/8986876419714259969/>

Информация, используемая в доходном подходе

Объект-аналог №1

Автосервис, 250 м²

Москва, Дубнинская улица, 79 📍 Селигерская, 13 мин. 📍 Верхние Лихоборы, 17 мин. 📍

16 августа (обновлено 11 сентября) Просмотры: 201 № 51624314826551296

🔗 🌐 📄 📱 📌 Добавить в избранное



150 000 ₽ / мес.

[Следить за ценой](#)

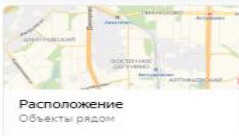
600 ₽ за м²

100% — предоплата 100% — обесп. платёж

Долгосрочная аренда, продажа права аренды

+7 (965) 192-09-47

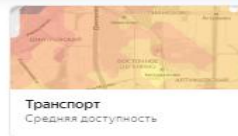
Андрей
Размещено собственником



Расположение
Объекты рядом



Инфраструктура
Хорошо развита



Транспорт
Средняя доступность

Описание

100% — предоплата

Долгосрочная аренда

100% — обеспечительный платёж

Продажа права аренды

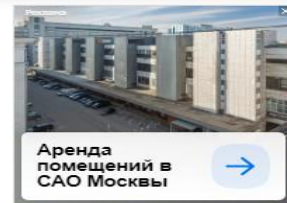
250 м² — общая площадь

Торговый центр

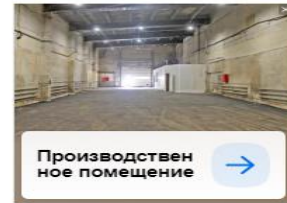
Вход отдельный

Вентиляция

ЧИТАЕМ ВНИМАТЕЛЬНО! СЕРВИС НАХОДИТСЯ НА ТЕРРИТОРИИ РЫНКА Дубнинская 79, НА КОТОРОМ ПРОИСХОДИТ СМЕНА СОБСТВЕННИКА. ПОКА РЫНОК ЗАКРЫТ, ОТКРЫТИЕ И ВОЗМОЖНОСТЬ РАБОТАТЬ В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ. Переуступка прав аренды, станция кузовного ремонта --- 250 кв. м., теплое, сухое, капитальное помещение, высота потолка-6 м, 1 с/у, душевая, туалет, подсобные помещения, есть все коммуникации, парковка на 6-7 м/м. Помещение в хорошем состоянии., территория огороженная, охраняемая, въезд б / платный, свободный график работы. Ставка--600 руб за кв.м. в месяц (7200 руб. за кв.м. в год) в месяц получается ----150 000 рублей. Цена переуступки---700 000 рублей., ВОЗМОЖНА ПРОДАЖА ОБОРУДОВАНИЯ. Цена обсуждается.



Аренда помещений в САО Москвы



Производственное помещение



<https://realty.yandex.ru/offer/51624314826551296/>

Объект-аналог №2

Автосервис, 432 м²

Москва, Алтуфьевское шоссе, 27Ас2

М Владыкино, 8 мин. М Отрадное, 11 мин. М Окружная, 14 мин.

25 июля Просмотров: 286 № 7958411330162407936

Добавить в избранное



265 000 ₽ / мес.

Следить за ценой

613 ₽ за м²

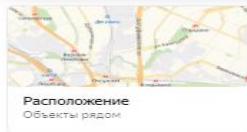
НДС включен, долгосрочная аренда, прямая аренда



+7 (916) 328-77-50



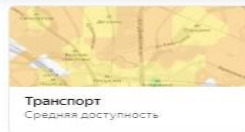
Наталья
Агентство



Расположение
Объекты рядом



Инфраструктура
Хорошо развита



Транспорт
Средняя доступность

Описание

НДС включен

Долгосрочная аренда

Прямая аренда

432 м² — общая площадь

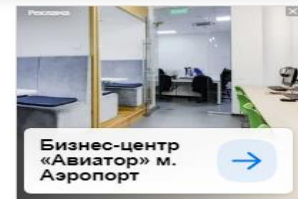
Кондиционер

Вход отдельный

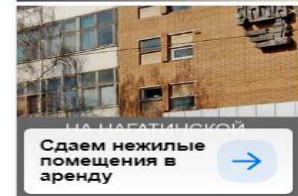
Пожарная сигнализация

Вентиляция

В аренду предлагается помещение под АВТОСЕРВИС, ПРОИЗВОДСТВО, СКЛАД от СОБСТВЕННИКА, без комиссии, расположенное на территории производственно-складского комплекса, в шаговой доступности от метро Владыкино, Отрадное и МЦК Владыкино
Помещение 432 кв. м. (1 этаж- 216 кв.м., антресоль 216 кв.м.)
- въездные ворота 4,5м.,
- кранбалка 5 тонн,
- центральное отопление, водоснабжение, канализация, электрические мощности 300 кВт,
- полы бетон антитыль,
Доступ в помещение - 24 часа. Возможность арендовать стоянку 300 кв.м.
Удобные подъездные пути: САО, 10 мин. до метро Отрадное, МЦК "Владыкино", ж/д станции Савеловского и Ленинградского направления. В непосредственной близости Ленинградское, Ярославское, Дмитровское



Бизнес-центр
«Авиатор» м.
Аэропорт




Сдаем нежилые
помещения в
аренду



<https://realty.yandex.ru/offer/7958411330162407936/>

Объект-аналог №3

9 сентября Просмотры: 31 № 6170799179921305345 [Добавить в избранное](#)



425 000 Р / мес.
Следить за ценой

708 Р за м²
НДС включен, долгосрочная аренда, прямая аренда

+7 (916) 373-56-99

Коммерц Бюро
Агентство

Расположение
Объекты рядом

Панорама
Обзор вокруг

Инфраструктура
Мало объектов

Транспорт
Средняя доступность

Аренда помещений в САО Москвы

Аренда помещения в САО г. Москва

Описание

НДС включен Долгосрочная аренда Прямая аренда

600 м² — общая площадь

Отдельно стоящее здание Вход отдельный

Сдаётся помещение 600 кв.м. под автосервис или склад производство в районе м.Коптево. Капитальное строение, центральное отопление, водоснабжение, канализация, санузел, душ. Высота потолка 7 м., высота ворот 4м., пол бетон, офис, большая парковка на 30-40 машиномест. Огороженная охраняемая территория, бесплатный въезд с 1-ой линии, возможность круглосуточной работы, на территории мойка через 50м. Прямой договор с собственником. Предложение без комиссии. Арендная ставка 708 руб./кв.м. в месяц.

+7 (916) 373-56-99 Коммерц Бюро

Акт
Чтоб

<https://realty.yandex.ru/offer/6170799179921305345/>

10.2. Документы, предоставленные Заказчиком

01.10.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся(имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества

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 26.09.2019 № 77/100/079/2019-28551

На основании запроса от 24.09.2019 г., поступившего на рассмотрение 24.09.2019 г., сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью «Авто-Алеа Л», ИНН: 7715889084, ОГРН: 1117746859339, дата гос.регистрации: 28.10.2011; адрес места нахождения: г.Москва, 117630, г. Москва, Старокалужское шоссе, д. 62, пом. 1, этаж 3, комн. 73 в период с 12.09.2019 по 12.09.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77:02-0007003:3479
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	г.Москва, пр.Нововладьинский, д.2, стр.2
	Площадь:	3069, 8 кв. м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	25.04.2017
	номер государственной регистрации:	77:02-0007003:3479-77/002/2017-2
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи нежилого помещения от 24.12.2016
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	1.3.1. вид:	Аренда
	номер государственной регистрации:	77:02-0007003:3479-77/002/2018-4

01.10.2019

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия: 07)

1.3.2.	Ипотека	77:02:0007003:3479-77/002/2018-5
	номер государственной регистрации:	
1.3.3.	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г. Москва, пр. Нововладыкинский, д. 2, стр. 2, кад. № 77:02:0007003:3479, нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 3 069, 8 кв. м., этаж: 1, 2, 3	77:02:0007003:3479-77/009/2019-6
	номер государственной регистрации:	
1.3.4.	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г. Москва, пр. Нововладыкинский, д. 2, стр. 2, кад. № 77:02:0007003:3479, нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 3 069, 8 кв. м., этаж: 1, 2, 3	77:02:0007003:3479-77/009/2019-7
	номер государственной регистрации:	
2.	Получатель выписки:	Гордеев Андрей Владимирович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъект(ов) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Управление Росреестра по Москве).

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
(подпись, наименование должности)

Дегтярева А. А.
(подпись, фамилия)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ «ЮРДИС»

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
25.04.2017			
Кадастровый номер:		77:02:0007003:3479	
Номер кадастрового квартала:	77:02:0007003		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 191908, Инвентарный номер: 3144/35		
Адрес:	г.Москва, пр.Нововладыкинский, д.2, стр.2		
Площадь, м²:	3069.8		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	361575379.97		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0007003:1051		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	 Номер помещения: этаж 1, помещение III - комнаты 1, 1а, с 2 по 5, 5а, с 6 по 9; помещение IV - комнаты с 1 по 3; помещение V - комнаты с 4 по 9; помещение VI - комнаты 1, 2; этаж 2, помещение II - комнаты с 1 по 7; помещение III - комнаты с 1 по 6, 6а, с 7 по 18; помещение IV - комнаты с 1 по 10, 10а, 10б, 11, 11а, с 12 по 22; этаж 3, помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 2б, 2в, 2г, 2д, с 3 по 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 7д, с 8 по 11		
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Авто-Алеа Л"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ			Сукнасян С. Н.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>	

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
25.04.2017			
Кадастровый номер:		77:02:0007003:3479	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Авто-Алеа Л", ИНН: 7715889084, ОГРН: 1117746859339		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:02:0007003:3479-77/002/2017-2 от 25.04.2017		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилого помещения от 24.12.2016		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ			Сукнасян С. Н.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>	

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения**

Лист N 1 , всего листов 4

- Дата 23.07.2013
- Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее _____
 присвоенный учетный номер) 3144/35 (02109005:0007-0010,0012-0015)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1, 2, 3
- 1.3. Общая площадь помещения 3069,8 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Отрадное
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проезд
	наименование	Нововладькинский
Номер дома	2	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане этаж 1: пом. III ком. 1, 1а, 2-5, 5а, 5б, 6-9, пом. IV ком. 1-3, пом. V ком. 1-39, пом. VI ком. 1, 2, этаж 2: пом. II ком. 1-7, пом. III ком. 1-6, 6а, 7-18, пом. IV ком. 1-10, 10а, 10б, 11, 11а, 12-22, этаж 3: пом. I ком. 1, 2, 2а, 2б, 2в, 2г, 2д, 3-7, 7а, 7б, 7в, 7г, 7д, 8-11.
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: этаж 1: пом. III - дата обследования 10.10.2006, этаж 1: пом. IV - дата обследования 14.02.2003, этаж 1: пом. V, VI - дата обследования 10.10.2006, этаж 2: пом. II - дата обследования 08.08.2005, этаж 2: пом. III, IV, этаж 3: пом. I - дата обследования 10.10.2006.

Помещение переоборудовано без разрешения (этаж 1: пом. III ком. 1, 4, 5, 5а, 5б, 7-9, пом. IV ком. 1, пом. V ком. 2-5, 7, 13-15, 18-21, 24, 25, 28, 29, 33, 37, 38, пом. VI ком. 1, 2, этаж 2: пом. III ком. 1, 6, 10-12, 14-18, пом. IV ком. 10, 10а, 10б, 11, 11а, 12-14, 18-22, этаж 3: пом. I ком. 2, 2а, 2б, 2в, 2г, 2д, 5-7, 7а, 7б, 7в, 7г, 7д, 10, 11).

- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северо-Восточное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № МА-15-06.1 от 14 июля 2005 г.

Начальник _____



Л. С. Ярошук
(инициалы, фамилия)



02 22 13 0011668

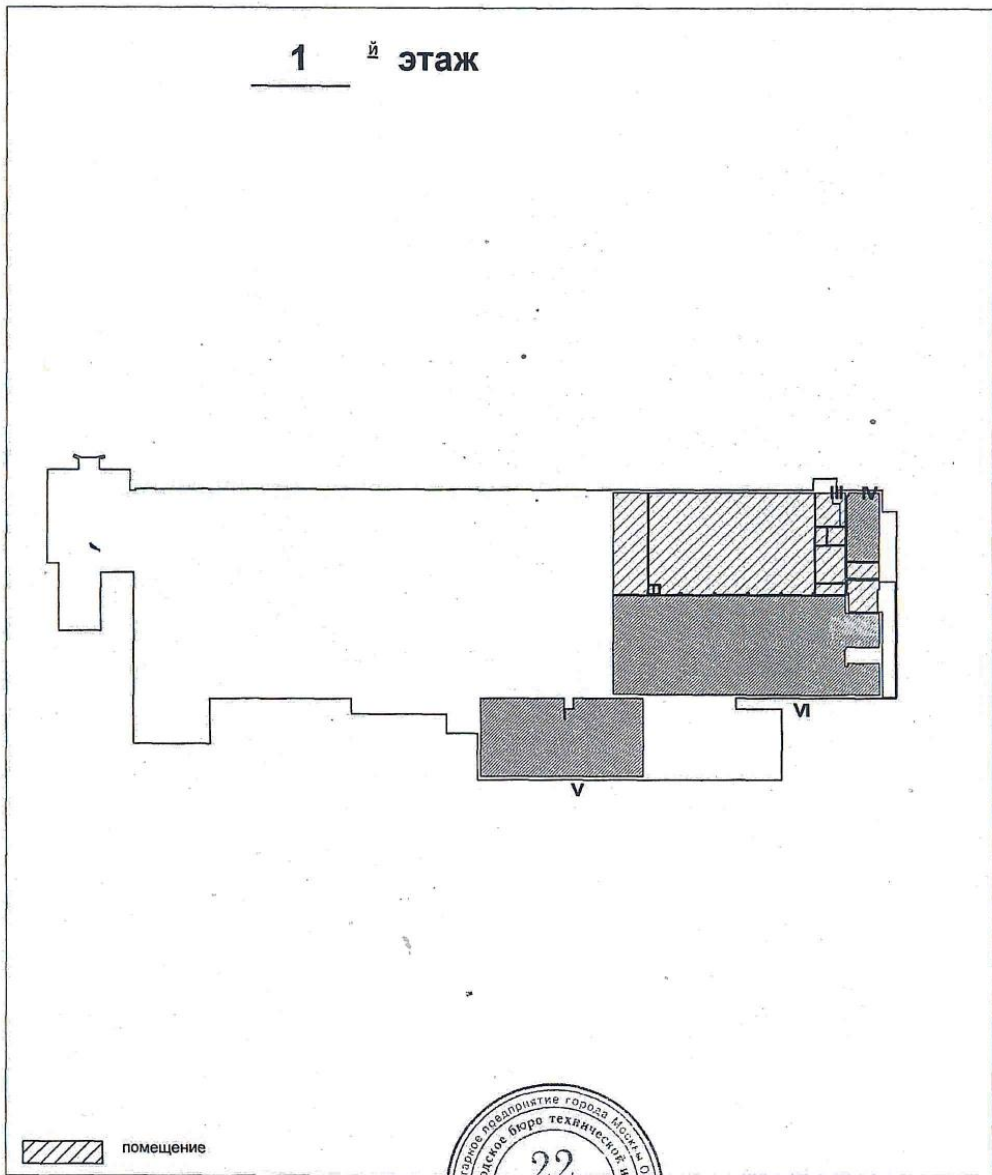
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 4

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 3144/35 (02109005:

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 1000

Начальник Северо-Восточного ТБТИ
М. П.



Ярошук Л. С.
(инициалы, фамилия)

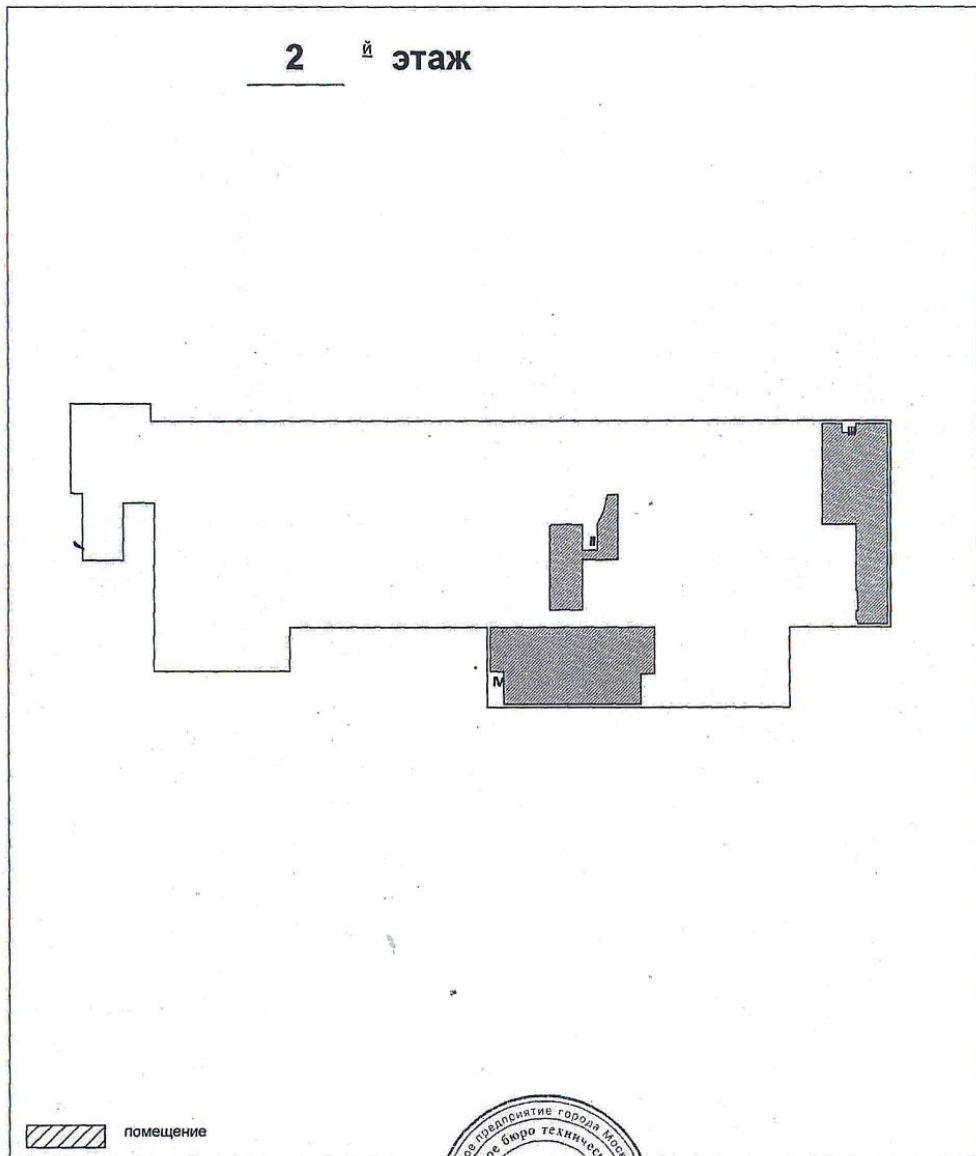
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 3, всего листов 4

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 3144/35 (02109005:

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 1000

Начальник Северо-Восточного ТБТИ
М. П.



Ярошук Л. С.
(инициалы, фамилия)

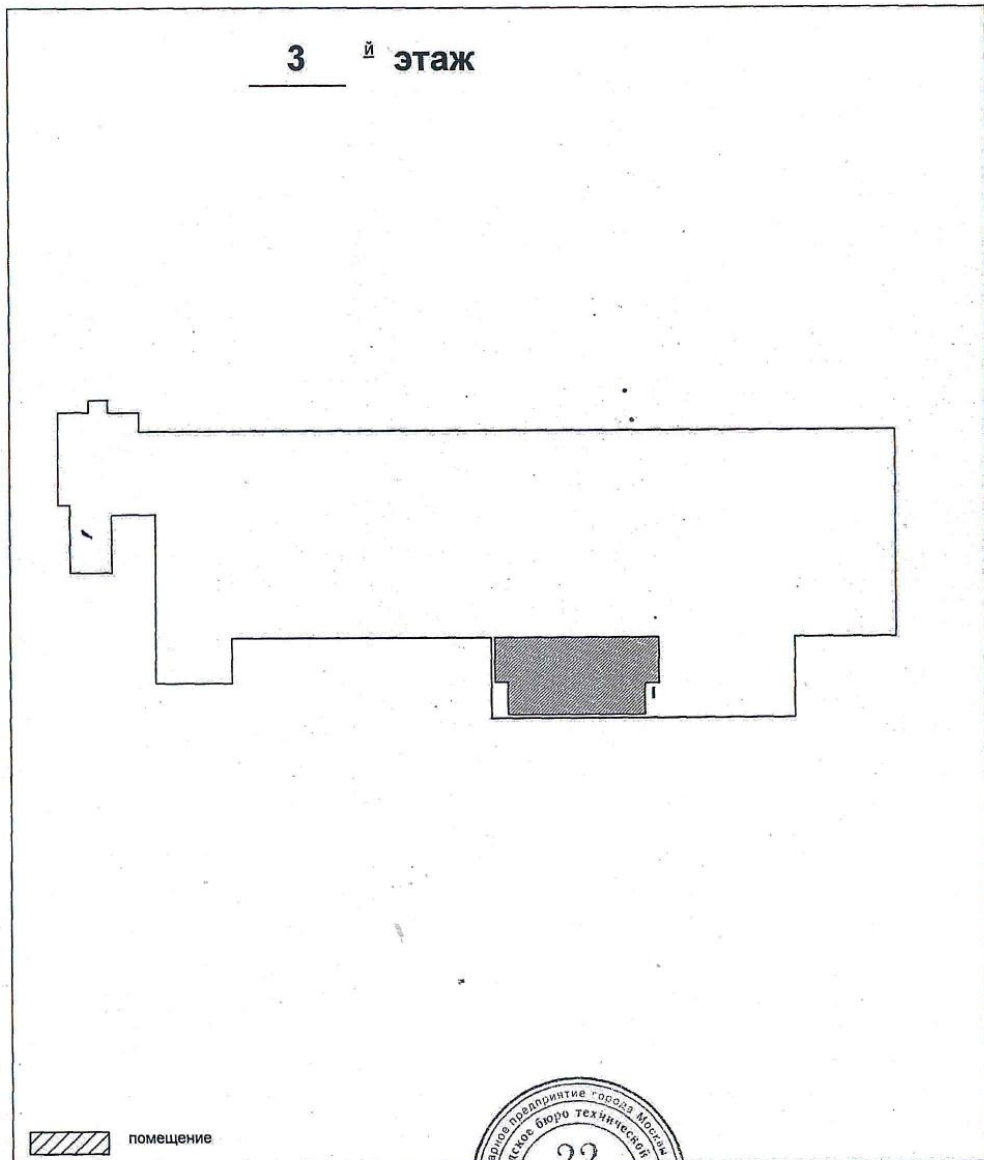
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 4 , всего листов 4

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 3144/35 (02109005:

2. План расположения помещения на этаже



 помещение

Масштаб 1: 1000

Начальник Северо-Восточного ТБТИ
М. П.



Ярошук Л. С.
(инициалы, фамилия)

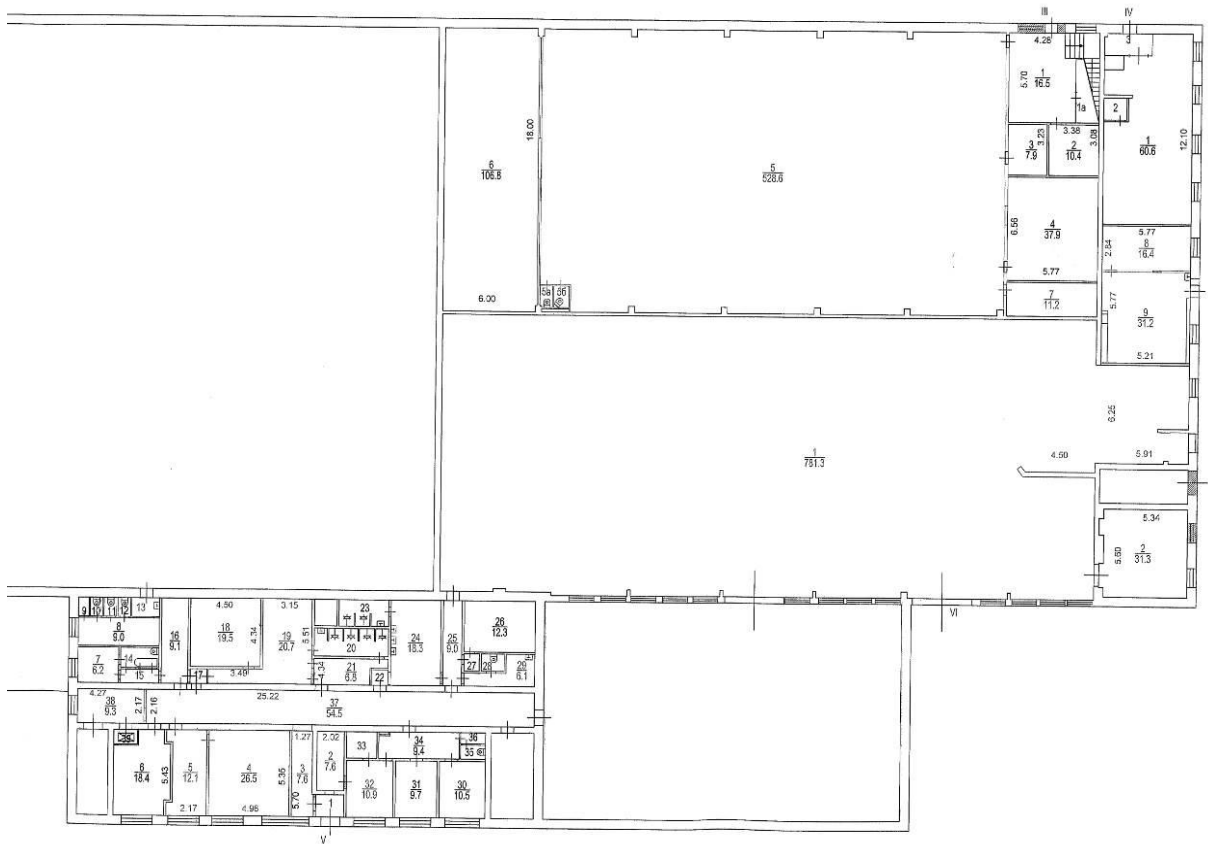
Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 4 листов



Ярошук
Лариса Степановна
начальник
Северо-Восточного ТБТИ

**Потажный план нежилого встроенного помещения (кадастровый номер: 77:02:0007003:3479),
расположенного по адресу: г. Москва, пр. Нововладыкинский, д. 2, стр. 2:**

1 этаж



Северо-восточное
территориальное бюро

**ДОГОВОР № 1-ААЛГКА
АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Г. Москва

«20» марта 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Авто-Алеа Л», запись о создании юридического лица в Едином государственном реестре юридических лиц за ОГРН 1117746859339, ИНН 7715889084, адрес: 117630, г. Москва, Старокалужское шоссе, дом 62, пом. I, этаж 3, комн. 73, именуемое далее «Арендодатель», в лице Генерального директора ООО «УК «АЛЕА» ШUTOVA В. М., действующего на основании Устава и «Договора № 2/11 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Управляющему» от 31 октября 2011 г., с одной стороны,

и **Индивидуальный предприниматель Гаврилин Кирилл Андреевич**, запись о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя за ОГРНИП 308770000337696, ИНН 774307456203, адрес: г. Москва, ул. Космонавта Волкова, д. 7, кв. 53, именуемый далее «Арендатор», с другой стороны,

далее Арендодатель и Арендатор совместно и по отдельности именуемые «Стороны» и «Сторона» соответственно, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В порядке и на условиях, определяемых Договором, Арендодатель передает Арендатору, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) следующий объект недвижимого имущества:

наименование: нежилое помещение;
назначение: нежилое помещение;
площадь: 3069,8 кв.м.;
адрес: г. Москва, пр. Нововладыкинский, д. 2, стр. 2;
кадастровый номер: 77:02:0007003:3479,

далее именуемый «Помещение».

Расположение, состав и характеристики Помещения указаны в копии кадастрового паспорта помещения, выданного ГУП МосгорБТИ (Северо-Восточное ТБТИ) 23.07.2013, которая является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложением № 1 к Договору).

1.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.04.2017 года сделана запись регистрации № 77:02:0007003:3479-77/002/2017-2.

1.3. Арендодатель гарантирует, что Помещение:

- не находится в залоге, под запретом (арестом), свободно от иных прав третьих лиц и обременений;
- не имеет ограничений (запрещений) в использовании по указанному в п. 4.1. Договора назначению.

2. Срок аренды Помещения

2.1. Помещение передается в аренду Арендатору на срок с «20» марта 2018 года по «31» марта 2025 года.

2.2. По истечении срока аренды Помещения Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязательства из Договора, имеет преимущественное право на заключение договора аренды Помещения на новый срок.

2.3. Не менее, чем за 30 (тридцать) дней до истечения срока аренды, указанного в пункте 2.1. Договора, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о предстоящем освобождении Помещения и возврате его Арендодателю в связи с истечением срока аренды, либо о своем намерении продлить аренду Помещения (заключить договор аренды Помещения на новый срок).

2.4. Если иное не предусмотрено Договором или не будет установлено соглашением Сторон Арендатор обязан вернуть Помещение Арендодателю не позднее, чем в последний день срока аренды Помещения.

3. Порядок передачи Помещения в аренду и возврата Помещения

3.1. Арендодатель обязан передать Арендатору, а Арендатор обязан принять Помещение в аренду «20» марта 2018 года.

3.2. Помещение подлежит передаче в аренду в том состоянии, как оно есть на день подписания Сторонами Договора. Помещение до подписания Договора Арендатором осмотрено и признано пригодным для использования в соответствии с условиями Договора.

3.3. О передаче Помещения Арендатору Сторонами составляется акт с указанием даты передачи Помещения и состояния Помещения.

Одновременно с подписанием акта Арендодатель обязан передать Арендатору ключи от входных и внутренних дверей Помещения.

3.4. Помещение подлежит возврату Арендодателю в последний день срока аренды или в день прекращения права на аренду Помещения при досрочном расторжении Договора.

При возврате Помещения Арендодателю Сторонами подлежит составлению подтверждающий возврат Помещения акт, в котором указывается состояние Помещения на момент его возврата Арендодателю. Одновременно с возвратом Помещения по акту Арендатор обязан передать Арендодателю ключи от входных дверей в Помещение, а также техническую, эксплуатационную, проектную, исполнительную, разрешительную и иную документацию по Помещению, его частям, смонтированному в Помещении оборудованию, которая была получена Арендатором в период использования Помещения, в том числе при проведении в Помещении переустройств, ремонта и монтажа оборудования.

3.5. Помещение во всех случаях подлежит возврату Арендодателю вместе со всеми произведенными Арендатором и (или) за его счет неотделимыми улучшениями.

К неотделимым улучшениям Помещения относятся, помимо прочего: система вентиляции как в целом так и любая ее часть, система кондиционирования как в целом так и любая ее часть, включая внешние и внутренние блоки кондиционера, система освещения как в целом так и ее части, система пожарной сигнализации, система видеонаблюдения (кроме камер и мониторов), охранные системы (за исключением датчиков), система пожаротушения и дымоудаления в целом, система водо и (или) теплоснабжения в целом или любая ее часть, система отопления в целом или любая ее часть, система канализации или любая ее часть, все отделочные и декоративные элементы и материалы, включая двери и витрины, напольные покрытия, потолок, входные группы, внешние и наружные сети системы электроснабжения, благоустройство прилегающей к зданию, где расположено Помещение, территории и отдельные его элементы, а также все другие системы, конструктивные элементы и оборудование, изъятие которых может снизить коммерческий потенциал использования Помещения или его части.

Арендодатель будет обязан по требованию Арендатора возместить все затраты Арендатора на устройство неотделимых улучшений Помещения, если такие улучшения произведены с согласия Арендодателя.

3.6. Отделимые улучшения Помещения, произведенные Арендатором, являются его собственностью.

Все отделимые улучшения Помещения, а также иное имущество Арендатора при прекращении Договора подлежат изъятию и вывозу силами и за счет Арендатора в день расторжения (прекращения) Договора или в иной срок, согласованный с Арендодателем. Арендатор обязан до момента возврата Помещения Арендодателю по передаточному акту устранить любой ущерб, причиненный Помещению этим изъятием.

3.7. Если Арендатор после прекращения права на аренду Помещения в связи с истечением срока аренды или при досрочном расторжении Договора не возвратил Помещение в установленный срок по акту, Арендодатель будет вправе без дополнительного уведомления входить в Помещение и принять на хранение за счет Арендатора оставшееся в Помещении имущество Арендатора. Если Арендатор не вывезет свое имущество из Помещения в течении 15 (пятнадцати) рабочих дней после принятия этого имущества Арендодателем на хранение, Арендодатель будет вправе реализовать это имущество по правилам, установленным ст. 899 Гражданского кодекса РФ.

3.8. В случае уклонения Арендатора от подписания передаточного акта, подтверждающего возврат Помещения Арендодателю, Арендодатель будет вправе по истечении 14 (четырнадцати) дней со дня направления Арендатору требования о подписании передаточного акта составить такой акт в одностороннем порядке.

4. Использование Помещения

4.1. Помещение или его части будет использоваться Арендатором или субарендаторами в качестве офисного и (или) производственного, и (или) складского, и (или) для иной хозяйственной деятельности.

4.2. Арендатор вправе без дополнительного письменного согласия Арендодателя передать Помещение или любую его часть в субаренду.

4.3. Арендатор вправе самостоятельно устанавливать режим работы в Помещении, в том числе круглосуточный.

4.4. Арендатор не вправе использовать Помещение в качестве жилого помещения. Арендатор обязан не допускать проживания в Помещении работников и иных лиц.

4.5. Арендатор несет полную ответственность за правильное оформление и получение всех необходимых разрешений и лицензий для ведения своей деятельности в Помещении. Все расходы, связанные с получением таких разрешений и лицензий, Арендатор несет за свой счет.

4.6. Если для начала Арендатором своей деятельности в Помещении необходим капитальный ремонт (в том числе частей, элементов здания, где расположено Помещение, или к относящихся к зданию инженерных систем), такой ремонт Арендатор должен произвести за свой счет.

4.7. Со дня получения Помещения в аренду по соответствующему акту Арендатор несет ответственность за сохранность Помещения. Арендатор должен поддерживать Помещение в надлежащем состоянии, своевременно производить за свой счет текущий ремонт Помещения.

4.8. Переустройство Помещения не должно производиться без предварительного письменного согласия Арендодателя. В случае производства Арендатором с согласия Арендодателя переустройств Помещения Арендатор должен за свой счет согласовать в установленном законодательством порядке такие переустройства, а по завершении перепланировки (переоборудования), ремонта Помещения обеспечить приемку результатов выполненных работ в установленном порядке, за свой счет оформить техническую документацию и предоставить Арендодателю все необходимые документы для внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

4.9. Размещение на здании, где расположено Помещение, рекламных конструкций и иных средств наружной рекламы, требующих согласования с компетентными органами власти и управления города Москвы, кроме обязательных для соответствующей целевому назначению Помещения деятельности Арендатора или субарендаторов вывесок и информационных табличек, допускается только с письменного согласия Арендодателя.

4.10. Арендатор и его субарендаторы самостоятельно и за свой счет должны обеспечивать соблюдение правил и норм пожарной безопасности в Помещении, санитарно-эпидемиологических норм и правил а также правил эксплуатации электрооборудования Помещения, в том числе выполнять законные требования (предписания) уполномоченных государственных органов и должностных лиц в сфере пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологического надзора и эксплуатации электрооборудования.

4.11. Арендатор и субарендаторы вправе использовать в Помещении электрооборудование единовременной присоединяемой электрической мощностью до 200 кВт.

4.12. Арендатор должен обеспечить использование Помещения таким образом, чтобы нагрузка от размещаемого Арендатором в Помещении оборудования или выбранные способы и места установки или крепления оборудования, мебели, складирования имущества не привели к повреждению или разрушению несущих конструкций здания и не создавало угрозу такого повреждения.

4.13. Арендатор не будет разрешать приносить в Помещение, не будет хранить и (или) использовать в Помещении взрывчатые, токсичные, радиоактивные и иные опасные вещества, за исключением случаев, когда их применение в Помещении связано с допустимой по условиям Договора деятельностью Арендатора или субарендаторов и не противоречит действующему законодательству.

4.14. Арендатор и субарендаторы обязаны обеспечить при использовании Помещения соблюдение требований миграционного законодательства и правил привлечения и использования иностранной рабочей силы.

4.15. Прилегающая с внешней стороны Помещения территория на расстоянии 6 метров от наружных стен здания может использоваться Арендатором и его субарендаторами для размещения (парковки) транспортных средств. Зоны погрузки-выгрузки у въездных ворот в Помещение могут использоваться Арендатором и его субарендаторами для заезда и разгрузки большегрузных транспортных средств на расстоянии 8 метров от внешних границ здания.

5. Арендная плата и иные платежи

5.1. За владение и пользование Помещением Арендатор обязан вносить Арендодателю арендную плату в размере 389 000 (триста восемьдесят девять тысяч) рублей в месяц (включая НДС 18%).

5.2. Начисление арендной платы за Помещение производится с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения в аренду и до дня возврата Помещения Арендодателю по соответствующему акту.

5.3. Внесение арендной платы за период аренды Помещения с «20» марта 2018 г. по «31» марта 2018 г. должно быть произведено Арендатором перечислением на расчетный счет Арендодателя не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами Договора.

Остальные платежи по арендной плате за Помещение должны осуществляться Арендатором ежемесячно, не позднее 10-го рабочего дня календарного месяца, следующего за месяцем, за который вносится арендная плата, перечислением денежных средств в безналичном порядке платежными поручениями.

5.4. Арендная плата за Помещение включает в себя компенсацию расходов Арендодателя на теплоснабжение Помещения в установленном режиме.

Арендная плата за Помещение не включает в себя компенсацию расходов Арендодателя на обеспечение Помещения иными кроме теплоснабжения коммунальными и эксплуатационными услугами (водоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов, канализация и др.), оплате потребленных Арендатором в Помещении электроэнергии и услуг телефонной связи.

Помимо внесения арендной платы за Помещение Арендатор обязан возмещать (компенсировать) понесенные Арендодателем расходы по коммунальному обеспечению Помещения (водоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов, канализация и иные), оплате потребленных Арендатором в Помещении электроэнергии и услуг телефонной связи.

Расчет размера расходов на коммунальное и эксплуатационное обслуживание Помещения (водоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов, канализация и иные) производится на основании счетов коммунальных и эксплуатационных служб в относящейся к Помещению части, а расчет стоимости потребленной в Помещении электроэнергии производится на основании показаний отдельного для Помещения счетчика и действующих для Арендодателя тарифов на электроэнергию. Однако расходы на коммунальное и эксплуатационное обслуживание Помещения, в том числе на обеспечение Помещения электроэнергией, не подлежат возмещению Арендатором в части, превышающей более чем на 10% (десять процентов) от среднего по г. Москве размера аналогичных расходов на коммунальное и эксплуатационное обеспечение и обслуживание помещений аналогичного профиля.

5.5. Возмещение расходов Арендодателя по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Помещения и по оплате потребленных Арендатором в Помещении электроэнергии и услуг телефонной связи производится Арендатором ежемесячно, в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения Арендатором соответствующего счета Арендодателя и приложенных к такому счету документов, подтверждающих размер понесенных Арендодателем за месяц расходов по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Помещения и на обеспечение Помещения электроэнергией и услугами телефонной связи.

Арендатор будет вправе самостоятельно заключить договор (договоры) на коммунальное и эксплуатационное обслуживание Помещения (электроснабжение, водо- и теплоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов, канализация и иные) и самостоятельно рассчитываться с поставщиком соответствующих ресурсов.

Арендатор не будет обязан участвовать в непредусмотренных Договором случаях в расходах Арендодателя на обеспечение снабжения Помещения коммунальными и эксплуатационными услугами, на электроснабжение Помещения.

5.6. В случае невозможности использования Арендатором Помещения по предусмотренному пунктом 4.1. Договора назначению в силу обстоятельств, за которые отвечает Арендодатель, арендная плата за период, в течение которого Помещение не могло использоваться по назначению, не начисляется и не уплачивается.

В случае невозможности использования Арендатором Помещения по предусмотренному пунктом 4.1. Договора назначению в силу обстоятельств, за которые не отвечает ни одна из Сторон, арендная плата за период, в течение которого Помещение не могло использоваться по назначению, начисляется и уплачивается в размере 50% от установленной пунктом 5.1. Договора.

5.7. В течение всего срока аренды по Договору размер арендной платы в не предусмотренных Договором случаях изменению не подлежит.

5.8. Арендодатель обязан не позднее пятого рабочего дня календарного месяца, следующего за отчетным, направлять Арендатору (передавать представителю Арендатора) оформленные со стороны Арендодателя документы, подтверждающие реализацию в отчетном месяце услуг по аренде Помещения – 2 экземпляра акта об оказании услуг. Арендатор обязуется подписывать со своей стороны полученные акты об оказании услуг и возвращать Арендодателю (передавать представителю

Арендодателя в согласованном Сторонами месте) один экземпляр такого акта не позднее, чем через пять рабочих дней.

5.9. Днем исполнения любого из денежных обязательств по Договору при безналичном платеже считается дата зачисления соответствующих денежной суммы на корреспондентский счет банка получателя платежа.

6. Обязанности и права Сторон

6.1. Арендодатель обязан:

6.1.1. В установленный пунктом 3.1. Договора срок передать Арендатору Помещение по акту приемки-передачи в состоянии, отвечающем условиям Договора.

6.1.2. Обеспечить с момента передачи Помещения в аренду до истечения срока аренды или досрочного расторжения Договора возможность свободного доступа сотрудников Арендатора и субарендаторов и их посетителей в Помещение, ввоз и вывоз товарно-материальных ценностей Арендатора и субарендаторов в соответствии с их внутренним распорядком работы. В случае произошедших по обстоятельствам, независящим от Арендатора, аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей Помещения принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий.

6.1.3. Рассматривать поступающие от Арендатора письменные запросы, связанные с использованием Помещения (о согласии на переустройство Помещения, размещение рекламы и иные), и не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения запроса выдавать запрошенное согласие или мотивированный отказ в выдаче согласия.

6.1.4. На основании имеющихся договоров своевременно производить с поставщиками соответствующих услуг расчеты за предоставленные услуги по коммунальному обеспечению Помещения и обеспечению Помещения электроэнергией, не допуская отключения Помещения от городских систем вследствие просрочки внесения платежей.

6.1.5. По истечении срока аренды Помещения, а равно при досрочном расторжении Договора, принять возвращаемое Арендатором Помещение.

6.2. Арендодатель имеет право:

6.2.1. Контролировать соблюдение Арендатором условий использования Помещения и других обязательств из Договора путем проведения периодического осмотра Помещения, для чего Арендодатель (уполномоченный представитель или представители Арендодателя) вправе входить в Помещение, предварительно уведомив Арендатора о проведении проверки не менее, чем за 24 часа.

6.2.2. Выполнять в Помещении работы, связанные с капитальным ремонтом здания, отдельных его частей, инженерных систем. О необходимости проведения в здании таких работ и сроках их проведения Арендатор должен быть предварительно уведомлен не менее, чем за 15 (пятнадцать) дней, за исключением случаев устранения последствий аварий или необходимости неотложных для обеспечения сохранности здания работ.

6.2.3. В одностороннем порядке расторгнуть Договор (отказаться от исполнения Договора) досрочно в случаях, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством.

6.3. Арендатор обязан:

6.3.1. В установленный пунктом 3.1. Договора срок принять Помещение в аренду по акту приема-передачи.

6.3.2. Использовать Помещение в строгом соответствии с порядком, установленным разделом 4 Договора, не допуская нарушений действующего федерального законодательства и законодательства г. Москвы.

6.3.3. Бережно относиться к Помещению. Немедленно извещать Арендодателей о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Помещению ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Помещения.

6.3.4. Своевременно вносить арендную плату за Помещение и другие предусмотренные Договором платежи.

6.3.5. Не допускать засорения бытовым, производственным и строительным мусором прилегающей к зданию, где расположено Помещение, территории.

6.3.6. Не заключать, кроме предусмотренных настоящим Договором, договоры и не совершать сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога и др.) без письменного согласия Арендодателя.

6.3.7. Возмещать в полном объеме убытки, причиненные Арендодателю как вследствие нарушения Арендатором своих обязательств из Договора так и при отсутствии нарушений, но когда убытки у Арендодателя возникли вследствие использования Помещения Арендатором (в том числе

если Арендодатель и (или) его должностные лица будут привлечены к административной ответственности за нарушения, допущенные Арендатором при использовании Помещения или связанные с деятельностью Арендатора)

6.3.8. Не позднее последнего дня срока аренды Помещения или последнего дня аренды при досрочном расторжении Договора удалить все свое имущество из Помещения и передать Помещение Арендодателю в установленном разделе 3 Договора порядке.

6.4. Арендатор имеет право:

6.4.1. Передавать Помещение или любые его части в субаренду.

6.4.2. С письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу (в перенаем).

6.4.3. Требовать расторжения Договора в случае невыполнения Арендодателем своих обязательств из Договора и (или) нарушения гарантий по Договору, создающих невозможность дальнейшего использования Помещения в соответствии с условиями Договора.

6.4.4. В порядке, установленном действующим законодательством, размещать свои вывески внутри и снаружи здания, где расположено Помещение, а также за свой счет благоустраивать прилегающую к зданию территорию при условии согласования благоустройства с Арендодателем, заключать договоры на охрану Помещения, проведение ремонтно-строительных работ, обеспечение Помещения телефонными линиями.

6.5. Помимо прямо предусмотренных Договором, в том числе в настоящем разделе Договора, Стороны имеют иные права и несут иные обязанности, связанные с арендой Помещения.

7. Ответственность

7.1. За несвоевременную передачу Помещения Арендатору в срок, предусмотренный в п. 2.1. Договора, Арендодатель по требованию Арендатора обязан уплатить Арендатору штраф в размере 0,1% (ноль целых одной десятой процента) от суммы установленной Договором ежемесячной арендной платы за каждый календарный день просрочки передачи Помещения.

7.2. За несвоевременное освобождение Помещения от своего имущества или невозврат Помещения в срок, предусмотренный Договором, Арендатор по требованию Арендодателя обязан уплатить Арендодателю штраф в размере 5% (пяти процентов) от суммы установленной Договором ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки.

7.3. В случае задержки какого-либо из платежей по Договору нарушившая свое обязательство Сторона будет обязана по требованию другой Стороны уплатить сверх просроченной суммы пени в размере 0,1% (ноль целых одной десятой процента) от просроченной суммы за каждый календарный день просрочки платежа.

7.4. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по Договору, если такое невыполнение (ненадлежащее выполнение) явились прямым следствием обстоятельств непреодолимой силы, находящихся вне разумного контроля Сторон (форс-мажор), включая, помимо прочего, стихийные бедствия, войны, вооруженные конфликты, массовые гражданские беспорядки, эпидемии и т.п. Сторона, не выполняющая Договор по причине форс-мажорных обстоятельств, обязана при первой же технической возможности уведомить другую Сторону в письменном виде о наступлении и прекращении указанных обстоятельств, иначе эта Сторона теряет право ссылаться на такие обстоятельства как на основания для освобождения от ответственности. При этом Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана доказать действие этих обстоятельств в порядке, установленном действующим законодательством.

7.5. Если иное не установлено Договором, суммы неустойки за нарушение обязательств и суммы возмещения причиненных убытков должны быть уплачены обязанной стороной незамедлительно после признания таких сумм либо после вступления в силу решения суда об их взыскании.

8. Расторжение Договора

8.1. Договор может быть расторгнут досрочно в следующем порядке:

8.1.1. По соглашению Сторон;

8.1.2. Вследствие одностороннего отказа одной из Сторон от его исполнения, когда такой отказ допустим по условиям Договора;

8.1.3. По решению суда в случаях, предусмотренных законом и (или) Договором.

8.2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор (отказаться от исполнения договора), направив Арендатору соответствующее письменное уведомление, в следующих случаях:

8.2.1. В случае нарушения более чем на 30 (тридцать) календарных дней срока внесения Арендатором арендной платы за Здание на сумму не менее 15000 (пятнадцать тысяч) рублей и (или) нарушения на такой же срок и сумму обязанности по внесению иных платежей по Договору, и не погашения Арендатором образовавшейся задолженности в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения требования Арендодателя;

8.2.2. При использовании Арендатором Помещения или его части в иных целях, чем предусмотрено пунктом 4.1. Договора;

8.2.3. В случае нарушения Арендатором правил пользования Помещением, предусмотренных пунктами 4.4., 4.14. Договора;

8.2.4. Нарушения Арендатором своего обязательства из Договора, если это повлекло существенное, то есть неустранимое в короткий срок без значительных материальных затрат, повреждение Помещения или его разрушение;

8.2.5. Осуществление Арендатором переустройства (в том числе перепланировки) Помещения или его части без письменного согласия Арендодателя.

8.3. Арендатор вправе отказаться от аренды Помещения, письменно предупредив Арендодателя не менее, чем за 30 (тридцать) дней до дня возврата Помещения Арендодателю.

8.4. В случаях допустимого по условиям Договора одностороннего отказа от его исполнения Договор прекращается в части права Арендатора на аренду Помещения в указанный в уведомлении о расторжении Договора день, но не ранее, чем через 15 (пятнадцать) дней после получения другой Стороной этого уведомления.

8.5. Досрочное расторжение Договора не прекращает прав и обязанностей Сторон, связанных с оплатой аренды Помещения и внесением иных установленных Договором платежей, а также прав и обязанностей Сторон, предусмотренных законом и (или) Договором в качестве последствий расторжения Договора.

9. Прочие условия.

9.1. Арендатор не вправе без согласия Арендодателя уступать свои права из Договора третьим лицам.

9.2. Стороны обязуются решать все споры, связанные с толкованием и выполнением Договора, путем переговоров. Если такие переговоры не приведут к устранению разногласий, Стороны передадут спор на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы.

9.3. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях своих почтовых и платежных реквизитов. Действия, совершенные по адресам и платежным реквизитам до поступления уведомления об их изменении, считаются надлежаще исполненными.

9.4. В не предусмотренных Договором случаях любые изменения и дополнения в Договор могут быть внесены только по взаимному согласию Сторон, оформленному в письменной форме в виде единого документа.

9.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Положения Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с момента подписания Договора Сторонами.

9.6. В остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.7. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, по одному для каждой Стороны и один для территориального органа федерального органа, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10. Адреса и банковские реквизиты Сторон

10.1. Арендодатель:

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Авто-Алеа Л».

Сокращенное наименование: ООО «Авто-Алеа Л»

ИНН: 7715889084. КПП: 772801001.

Адрес: 117630, г. Москва, Старокалужское шоссе, дом 62, пом. I, этаж 3, комн. 73.

Р/с 40702810401100002984 в АО «АЛЬФА-БАНК», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593

10.2. Арендатор:

Индивидуальный предприниматель Гаврилин Кирилл Андреевич.

Адрес: г. Москва, ул. Космонавта Волкова, д. 7, кв. 53.

ИНН 774307456203.

Расчетный счет № 40802810300080001069 в ПАО «БАНК УРАЛСИБ», г. Москва, к/с:
30101810100000000787, БИК: 044525787.

Подписи Сторон:

Арендодатель:

Генеральный директор
ООО «УК АЛЕА»

Шутов В. М.



Арендатор:

Индивидуальный предприниматель

Гаврилин К. А.

О И
ОВ

**АКТ
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Г. Москва

«20» марта 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Авто-Алеа Л», запись о создании юридического лица в Едином государственном реестре юридических лиц за ОГРН 1117746859339, ИНН 7715889084, адрес: 117630, г. Москва, Старокалужское шоссе, дом 62, пом. I, этаж 3, комн. 73, именуемое далее «Арендодатель», в лице Генерального директора ООО «УК «АЛЕА» Шутова В. М., действующего на основании Устава и «Договора № 2/11 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Управляющему» от 31 октября 2011 г., с одной стороны,

и **Индивидуальный предприниматель Гаврилин Кирилл Андреевич**, запись о регистрации в качестве индивидуального предпринимателя за ОГРНИП 308770000337696, ИНН 774307456203, адрес: г. Москва, ул. Космонавта Волкова, д. 7, кв. 53, именуемый далее «Арендатор», с другой стороны,

далее Арендодатель и Арендатор совместно и по отдельности именуемые «Стороны» и «Сторона» соответственно, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями «ДОГОВОРА № 1-ААЛГКА АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ» от «20» марта 2018 г. Арендодатель передал Арендатору, а Арендатор принял во временное владение и пользование (в аренду) следующий объект недвижимого имущества:

· наименование: нежилое помещение;
назначение: нежилое помещение;
площадь: 3069,8 кв.м.;
адрес: г. Москва, пр. Нововладыкинский, д. 2, стр. 2;
кадастровый номер: 77:02:0007003:3479,

далее именуемый «Помещение».

2. Арендодатель передал, а Арендатор принял комплект ключей от входных и внутренних дверей Помещения.

3. Помещение передано в состоянии, отвечающем условиям «ДОГОВОРА № 1-ААЛГКА АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ».

4. Настоящий акт составлен в двух экземплярах и с момента подписания становится неотъемлемой частью «ДОГОВОРА № 1-ААЛГКА АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ».

Подписи Сторон:

Арендодатель:

Генеральный директор
ООО «УК «АЛЕА»

Шутов В. М.



Арендатор:

Индивидуальный предприниматель

Гаврилин К. А.

**Дополнительное соглашение
к «ДОГОВОРУ № 1-ААЛГКА АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ» от 20 марта 2018 г.**

г. Москва

«01» января 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Авто-Алеа Л», в лице Генерального директора Мех Романа Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**» с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Гаврилин Кирилл Андреевич (Запись в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за ОГРНИП 308770000337696, ИНН 774307456203), именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящее Дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к «ДОГОВОРУ № 1-ААЛГКА АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ» от 20 марта 2018 г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Внести изменение в пункт 5.1. Договора, изложив его в следующей редакции:
«5.1. Размер арендной платы составляет 395 593 (триста девяносто пять тысяч пятьсот девяносто три) рубля 22 копейки в месяц (включая НДС 20%).»
2. Во всем остальном условия Договора остаются неизменными.
3. Соглашение вступает в силу с 01 января 2019 года.
4. Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Наименования, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель
Общество с ограниченной ответственностью «Авто-Алеа Л»
Адрес: 117630, г. Москва, Старокалужское шоссе, д.62, пом. I этаж 3 комн. 73.
ИНН 7715889084 КПП 772801001
р/с 40702810401100002984
в АО «ФЛЬФА-БАНК» г. Москва
к/с 30101810200000000593
БИК 044525593

М.П. 
Генеральный директор
(Мех Р.Н.)

Арендатор
Индивидуальный предприниматель Гаврилин Кирилл Андреевич
Адрес: г. Москва, ул. Космонавта Волкова, д.7, кв.53
ИНН 774307456203
р/с: 40802810300080001069
в ПАО «Банк УРАЛСИБ» г. Москва
к/с: 30101810100000000787
БИК: 044525787

М.П. 
Гаврилин К.А.)

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
к «ДОГОВОРУ № 1-ААЛ/ГКА АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ» от 20 марта 2018 г.**

город Москва

15 января 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Авто-Алеа Л», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Меха Романа Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Гаврилин Кирилл Андреевич (Запись в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей за ОГРНИП 308770000337696, ИНН 774307456203), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение к «ДОГОВОРУ № 1-ААЛ/ГКА АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ» от 20 марта 2018 г. (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Внести изменения в пункт 5.4 Договора, изложив его в следующей редакции:
«5.4. Стоимость коммунальных и эксплуатационных услуг (теплоснабжение, водоснабжение, вывоз твердых бытовых отходов, канализация, телефонная связь, интернет и иные) не входит в размер арендной платы и оплачивается Арендатором самостоятельно на основании договоров на коммунальное и эксплуатационное обслуживание Помещения, заключенных Арендатором с поставщиками соответствующих ресурсов.»
2. Внести изменения в пункт 5.5 Договора, изложив его в следующей редакции:
«5.5. Арендатор не будет обязан участвовать в непредусмотренных Договором случаях в расходах Арендодателя на обеспечение снабжения Помещения коммунальными и эксплуатационными услугами.»
3. Во всем остальном условия Договора остаются неизменными.
4. Настоящее соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами.
5. Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Арендодатель

**Общество с ограниченной ответственностью
«Авто-Алеа Л»**

Адрес: 117630, г. Москва, Старокалужское шоссе, д.62, пом. I этаж 3 комн.73.
ИНН 7715889084 КПП 772801001
р/с 40702810401100002984
в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
к/с 30101810200000000593, БИК 044525593

М.П.



Арендатор

**Индивидуальный предприниматель
Гаврилин Кирилл Андреевич**

Адрес: г. Москва, ул. Космонавта Волкова, д.7, кв.53
ИНН 774307456203
р/с: 40802810300080001069
в ПАО «Банк УРАЛСИБ» г. Москва
к/с: 30101810100000000787, БИК: 044525787



**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
ГАВРИЛИН КИРИЛЛ АНДРЕЕВИЧ**

ОГРНИП 308770000337696, ИНН 774307456203

Конкурсному управляющему ООО «Авто-Алеа Л»
Гордееву Андрею Владимировичу

12 августа 2019 года

Уважаемый Андрей Владимирович!

20 марта 2018 года между ООО «Авто-Алеа Л» (Арендодатель) и мной, индивидуальным предпринимателем Гаврилиным Кириллом Андреевичем (Арендатор), был заключен договор № 1-ААЛ/ГКА аренды нежилого помещения, предметом которого являются нежилые помещения с кадастровым номером 77:02:0007003:3479, расположенные по адресу: город Москва, Нововладыкинский проезд, дом 2, строение 2.

В соответствии с пунктом 2.1 вышеуказанного договора помещения передаются в аренду на срок с 20 марта 2018 года по 31 марта 2025 года.

В соответствии со статьей 616 Гражданского кодекса РФ арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества. Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью, в разумный срок.

С зимы 2019 года переданные в аренду помещения нуждаются в капитальном ремонте. В помещениях наблюдаются массовые протечки крыши, которые приводят к намоканию верхних частей стен несущих конструкций. Данные обстоятельства могут повлечь разрушения капитальных стен и крыши помещений.

В феврале 2019 года я обращался в ООО «Авто-Алеа Л» с просьбой о проведении капитального ремонта, но ремонт так и не был произведен, хотя прошло уже более полугода.

На основании изложенного, настоятельно прошу Вас организовать работы по проведению капитального ремонта крыши помещений, так как несущие конструкции объекта недвижимости могут придти в негодность, с учетом наступления осенне-зимнего сезона.

Приложение:

- копия письма от 04 февраля 2019 года, направленного мной в адрес ООО «Авто-Алеа Л»

С уважением,



/Гаврилин К.А./



**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ**

Улица Бахрушина, д. 20, Москва, 115054
Телефон: (495) 777-7777, факс: (495) 959-1982
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.dgi.mos.ru
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7705031674/770301001

05 ИЮН 2017 № ДГУ-Д-43621/17-Р
на № _____ от _____

Представителю по доверенности
от Полетаева В.К.

В.К. Воронцову

Алтуфьевское ш., д. 74, кв. 92,
г. Москва, 129164

О предоставлении информации

Уважаемый Виталий Константинович!

В ответ на Ваш запрос от 12.05.2017 б/н по вопросу отсутствия оформленных земельно-правовых отношений на земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Нововладыкинский пр.; вл. 2, стр. 2, 3, 6, Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент) сообщает.

В информационных ресурсах Департамента отсутствует информация об оформленных земельно-правовых отношениях на указанный земельный участок (кадастровый номер 77:02:0007003:129), расположенный по адресу: г. Москва, Нововладыкинский пр., вл. 2, стр. 2, 3, 19.

Вместе с тем, объекты недвижимости, расположенные по адресам: г. Москва, Нововладыкинский пр., д. 2, стр. 2, 3, 6, не относятся к городской собственности.

Начальник Управления
перспективного развития

А.Ю. Каркоцкая

О.М. Понина



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ГОРОДА МОСКВЫ
(ГОСИНСПЕКЦИЯ ПО НЕДВИЖИМОСТИ)**

Лубянский пр., д.3/6, стр.6, Москва, 101000
телефон: (495) 621-14-12, факс: (495) 628-62-78
e-mail: gin@mos.ru, <https://www.mos.ru/ggi/>
ОКПО 97253860, ОГРН 5067746661351,
ИНН/КПП 7701679961/770101001

22.07.2019 № Тем-инх-26204/19
на № _____ от _____

Правообладателю (владельцу)

проезд Нововладыкинский,
Дом 2, Строение 2,
Москва, 127273

Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы информирует Вас о следующем.

Согласно п. 7 ч. 1 ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации *любое использование земли осуществляется за плату.*

Согласно ч. 1 ст. 17 Закона города Москвы от 19.12.2007 N 48 «О землепользовании в городе Москве» *использование земли в городе Москве является платным.*

В соответствии с ч. 2 ст. 17 Закона города Москвы от 19.12.2007 N 48 «О землепользовании в городе Москве» *плата за использование земельных участков осуществляется в форме земельного налога и арендной платы.*

В соответствии с п. 3 ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» *собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования указанные земельные участки.*

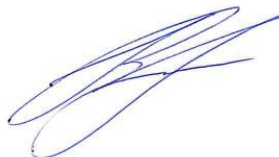
Таким образом, в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы все собственники зданий/помещений обязаны оформлять земельно-правовые отношения, в том числе заключать договор аренды земельного участка.

В целях заключения договора аренды земельного участка на котором расположено здание с адресными ориентирами: **проезд Нововладыкинский, Дом 2, Строение 2** необходимо обращаться в Департамент городского имущества города Москвы (123112, г.Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1, электронная почта dgi@mos.ru), который на территории города Москвы осуществляет полномочия собственника в отношении земельных участков.

Подробная информация о порядке оформления земельно-правовых отношений размещена на официальном сайте Департамента городского имущества города Москвы (<https://www.mos.ru/dgi/>) в разделе «Услуги» подразделы «Предоставление земельных участков в аренду правообладателям зданий, сооружений, расположенных на земельных участках» и «Предоставление земельного участка в собственность собственникам зданий, сооружений».

Также Госинспекция по недвижимости информирует, что собственник земельного участка в соответствии со ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации вправе взыскать в судебном порядке неполученную арендную плату за пользование земельным участком в полном объеме.

**Исполняющий обязанности
начальника Управления контроля
за объектами недвижимости по СВАО**



Е.В.Зоря

Е.Ю.Парамонова
8 (495) 957-7500
внут. 35-702 / 35-618

Закрытое акционерное общество Фабрика-прачечная «Владыкино»

127106 г. Москва, проезд Нововладыкинский, дом 2, строение 1, помещение 1, этаж 2, комната 13
Тел/факс 8(499) 201-37-65

исх. №б/н от 15 августа 2019года

Собственникам помещений по адресу: город Москва,
Нововладыкинский проезд, дом 2, строения 1,2,3,5,6

Учитывая ухудшающееся финансовое положение ЗАО Фабрика-прачечная «Владыкино» просим Вас (Ваших арендаторов) максимально строго соблюдать финансовую дисциплину при расчетах с нашей компанией, не допуская образование просроченных задолженностей.

Прошу отнестись к вышеуказанной просьбе с пониманием, так как в настоящее время у ЗАО Фабрика-прачечная «Владыкино» только задолженности перед ресурсоснабжающими организациями (Мосэнергосбыт, Мосводоканал, Газпром Межрегионгаз, Мосгаз и др.) более четырех миллионов рублей.

В настоящее время в производстве Арбитражного суда города Москвы находятся дела о взыскании с ЗАО Фабрика-прачечная «Владыкино» задолженности в размере 3 744 211 рублей 56 копеек.

Кроме того, оборудования котельной в настоящее время требует дорогостоящего ремонта.

Учитывая вышеуказанные обстоятельства, прошу Вас, вносить оплату на расчетный счет нашей организации на условиях авансирования, с последующим зачетом таких платежей в счет будущих услуг.

В противном случае есть риск, что ЗАО Фабрика-прачечная «Владыкино» не сможет более закупать ресурсы для коммунального снабжения зданий, которые оно обслуживает и соответственно «выйти» в следующий отопительный сезон, что приведет к значительным убыткам собственников Зданий, связанные с «размораживанием» отопительных систем.

В случае возникновения вышеуказанных обстоятельств (невозможность обеспечивать Ваше здание коммунальными услугами) ЗАО Фабрика-прачечная «Владыкино» обязуется сообщить Вам об этом в сроки, которые предусмотрены договорами.

В подтверждение негативного финансового положения направляю Вам копии следующих документов:

1. определение Арбитражного суда города Москвы от 09 июля 2019 года по делу № А40-173553/19-32-1069;
2. определение Арбитражного суда города Москвы от 07 августа 2019 года по делу № А40-199992/19-144-1558;
3. справочная информация об имеющейся кредиторской задолженности на 15 августа 2019 года.

С уважением,

Генеральный директор



/С.Ю. Власов

10.3. Копии документов исполнителя и оценщика



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-003083/19

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 № 022-073-003083/19 от 09.01.2019 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.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Оценочная компания «Юрдис»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125212, г. Москва, шоссе Головинское, д.5, корп.1, этаж 18, пом.18016
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 000 000 000 (Один миллиард) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «17» января 2019 г. по «16» января 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:
ООО «Абсолют страхование»
Заместитель Генерального директора
на основании Доверенности №183/18 от 22.02.2018г.



(Кривошеев В.А.)

(подпись) М.П.
«09» января 2019г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

Страхователь:
ООО «Оценочная компания «Юрдис»
Генеральный директор на основании Устава



(Терешонок А.Г.)

(подпись) М.П.
«09» января 2019г.



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков

«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

19.11.2018 г.

№ 1614

**Гуркин
Андрей Сергеевич**

Включен(а) в реестр членов от 19.03.2015 г.
Реестровый номер 1614

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 05.03.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Исполнительный директор



М. О. Ильин

000569

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005640-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»


выдан

Гуркину Андрею Сергеевичу

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 36 47 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
info@absolutins.ru КПП 772501101
www.absolutins.ru

**ПОЛИС № 022-073-003161/19
страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-003161/19 от 04.03.2019г. (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:	Гуркин Андрей Сергеевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Московская область, г. Балашиха, мкрн. Железнодорожный, ул. А. Белого, д. 2, кв. 140
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 000 (Шесть тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» марта 2019 г. по «11» марта 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>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.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>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.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.



(Потапова Е.Ю.)

М.п.
«04» марта 2019г.

Страхователь:
Гуркин Андрей Сергеевич


(Гуркин А.С.)

«04» марта 2019г.

10.4. Прочая аналитическая информация

Информация о кадастровой стоимости оцениваемого помещения

Будьте с нами: [f](#) [B](#) [t](#) [p](#) [r](#)



РОСРЕЕСТР
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

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

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:
(495) 917-38-25

Найти

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

Сервисы > [Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки](#)

Фонд данных государственной кадастровой оценки

[Выйти из поиска](#)

← СЕРВИСЫ

Информация о кадастровой стоимости объекта недвижимости: 77:02:0007003:3479

▼ **Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости**

Дата определения КС	Кадастровая стоимость (руб.)	Дата внесения сведений о КС	Дата применения КС	Основания определения КС	Наименование процедуры определения КС
01.01.2016	361 575 379,97	-	-	Очередная ГКО	ГКО зданий, помещений, сооружений, ОНС города Москвы в 2016 г.
01.01.2014	86 202 071,46	-	-	Очередная ГКО	01-ГКООН-77-2014
01.01.2018	307 845 161,73	-	01.01.2019	Очередная ГКО	ГКО всех видов объектов недвижимости, в т.ч. земельных участков НП Москвы в 2018 г.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/

Информация о безрисковой ставке на дату оценки

Облигации ▾
 Все ОФЗ ▾
 Т+: Основной режим - безадр ▾
 Итоги торгов ▾
 Дата торгов: 25.09.2019 📅

Обновить

Бюллетени итогов торгов
 Файловые архивы итогов торгов

Итоги торгов, 25.09.2019

Т+: Основной режим - безадрес.

Код	Кратк. наим.	Дата погашения	Ставка купона, %	Сумма купона	НКД	Цена посл., %	Дата, к кот. рассч. доходность	Доходность пслд. сделки	от
SU46020RMFS2	ОФЗ 46020	2036-02-06	6,9	34,41	7,94	96,44	-	7,42	
SU26218RMFS6	ОФЗ 26218	2031-09-17	8,5	42,38	40,75	111,98	-	7,13	
SU26217RMFS8	ОФЗ 26217	2021-08-18	7,5	37,4	7,19	101,653	-	6,66	
SU26221RMFS0	ОФЗ 26221	2033-03-23	7,7	38,39	35,44	105,136	-	7,23	
SU29010RMFS4	ОФЗ 29010	2034-12-06	9,18	45,77	22,89	111,364	-	8,04	
SU26215RMFS2	ОФЗ 26215	2023-08-16	7	34,9	6,71	101,4	-	6,69	

https://www.moex.com/ru/marketdata/#/group=3&collection=186&boardgroup=58&data_type=history&mode=groups&sort=VALUE&order=desc&date=2019-09-12

Информация о годе ввода в эксплуатацию здания, в котором расположено оцениваемое помещение

На странице представлены сведения об адресе Нововладыкинский пр-д, дом 2 строение 2: расположение на карте, район, округ, индекс дома. А так же: год постройки, наличие лифта и мусоропровода, тип дома, этажность.

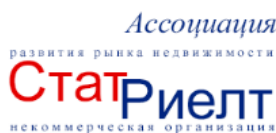
Информация о проходящем поблизости наземном транспорте, об учреждениях и организациях, находящихся по этому адресу или рядом.

Общая информация об адресе Нововладыкинский проезд, д. 2 строение 2

[Основная информация](#) [Подробнее о доме](#) [Добавить комментарий](#) Такси **сюда** **отсюда** от 99Р

Год постройки: 1966	Общая площадь дома: 7 479 кв.м.
Назначение: Нежилой	Лифт: отсутствует
Тип дома: Кирпичный	Мусоропровод: нет данных
Этажей: 3	

Информация о типичном сроке экспозиции объектов недвижимости – автосервисные и авторемонтные здания и помещения



[Подать объявление](#)
[Мои объявления](#)
[База недвижимости](#)
[Статистика рынка](#)
[Для оценки](#)
[Оформление прав](#)
[Эксплуатация и ремонт](#)
[Анализ рынка](#)
[Компании на рынке](#)
[Отзывы](#)

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2019 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.07.2019 г.)*

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.
- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

расчет **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
Объекты производственного назначения				
1	Производственные здания и помещения	5	18	11
2	Складские здания и помещения отапливаемые	4	9	6
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	7
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	9	6
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	8	5
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	8	5
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	6	13	9
8	Нефтебазы	9	27	17
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, для содержания сельхоз. животных, овец, фруктов- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	6	17	10
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	12	8
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	22	13
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	11	25	17
Объекты общественного назначения				
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	10	6
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	4	13	8
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	10	6
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	9	7
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	12	8
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	8	6
20	Базы отдыха, санатории	5	12	8
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	9	7
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5

