



УТВЕРЖДАЮ:

**Первый заместитель генерального директора
ООО «ЮРЦО-БЕАКОН»
А.В. Куринной
20 января 2023 г.**



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №133/0922

недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва,
ул. Магистральная 5-Я, д. 10Б

Дата оценки: 19 января 2023 г.

Дата составления отчета об оценке: 20 января 2023 г.

Заказчик: АО «РЭМ»

Исполнитель: ООО «ЮРЦО – БЕАКОН»



СОДЕРЖАНИЕ

	СТР.
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
5. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ И ОГРАНИЧЕНИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .	11
5.1 Сертификация оценки	11
5.2 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	11
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	14
8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
9.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	18
9.2 Количественные и качественные характеристики имущества в составе Объекта оценки.....	18
9.3 Описание местоположения Объекта оценки	24
9.4 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки	28
9.5 Текущее использование Объекта оценки	28
9.6 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	28
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	29
10.1 Анализ влияния общей политической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта	29
10.2 Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта	32
10.3 Анализ влияния социально-экономической обстановки в регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	33
10.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Позиционирование Объекта оценки	35
10.5 Описание круга потенциальных покупателей Объекта оценки	35
10.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	35
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	63
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	66
12.1 Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов	66
12.2 Затратный подход	66
12.3 Сравнительный подход	67
12.4 Доходный подход.....	79
12.5 Согласование результатов определения рыночной стоимости Объекта оценки	92
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	94
14. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	95
15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....	96

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки, приведена в таблице 1:

Таблица 1

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки				
Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Магистральная 5-Я, д. 10Б, в составе:			
	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м
	1	Нежилое здание, назначение: нежилое	77:09:0005012:5493	387,3
	2	Земельный участок, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование: дальнейшей эксплуатации производственного участка	77:09:0005012:4	600
Имущественные права на Объект оценки	<p>Право собственности на оцениваемое нежилое здание принадлежит акционерному обществу «Ремэнергомеханизация» (сокр. АО «РЭМ»), ОГРН 1216100034688, дата присвоения ОГРН 10.12.2021 г., согласно выписке из ЕГРН от 25.10.2022 г.</p> <p>Право собственности на оцениваемый земельный участок принадлежит акционерному обществу «Ремэнергомеханизация» (сокр. АО «РЭМ»), ОГРН 1216100034688, дата присвоения ОГРН 10.12.2021 г., согласно выписке из ЕГРН от 25.10.2022 г.</p>			
Права на Объект оценки учитываемые при определении стоимости	Право собственности			
Обременения (ограничения прав) ¹	Не зарегистрировано			
Балансовый учет Объекта оценки	Информация не предоставлена			
Дата оценки	19 января 2023 г.			
Дата составления отчета об оценке	20 января 2023 г.			
Основания для проведения оценки Объекта оценки	Договор №133/0922/О возмездного оказания услуг по оценке от 30.09.2022 г.			
Вид стоимости	Рыночная			
Цель оценки	Определение рыночной стоимости			
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать Заказчиком для определения начальной стоимости продажи объектов недвижимости на аукционе			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</p> <p>Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.</p> <p>Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.</p>			
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Соответствуют ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»			

¹ Источник информации: <https://lk.rosreestr.ru>

Промежуточные результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 2²

№ п/п	Наименование объекта	Промежуточные результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб.	Промежуточные результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	Промежуточные результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадью 387,3 кв.м, с кад. номером 77:09:0005012:5493, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Магистральная 5-Я, д. 10Б	Не применялся	10 690 967	12 801 135
2	Земельный участок, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование: дальнейшей эксплуатации производственного участка, площадью 600 кв.м, с кад. номером 77:09:0005012:4, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Магистральная 5-Я, д. 10Б	Не применялся	6 013 669	7 200 639

По результатам оценки итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки составляет:

18 353 000 (Восемнадцать миллионов триста пятьдесят три тысячи) руб. с НДС

16 395 333 (Шестнадцать миллионов триста девяносто пять тысяч триста тридцать три) руб. без НДС

Итоговая величина рыночной стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию на дату оценки приведена в нижеследующей таблице:

Таблица 3

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, с учетом НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадью 387,3 кв.м, с кад. номером 77:09:0005012:5493, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Магистральная 5-Я, д. 10Б	11 746 000	9 788 333
2	Земельный участок, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование: дальнейшей эксплуатации производственного участка, площадью 600 кв.м, с кад. номером 77:09:0005012:4, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Магистральная 5-Я, д. 10Б	6 607 000	6 607 000

Оценщик



В.В Анкудинова

² Согласно Налоговому кодексу РФ (НК РФ) части 2 от 05.08.2000 N 117-ФЗ статьи 146 пункту 2 подпункту б земельный участок не признается объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Наименование параметра	Характеристика			
Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Магистральная 5-Я, д. 10Б, в составе:			
	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м
	1	Нежилое здание, назначение: нежилое	77:09:0005012:5493	387,3
	2	Земельный участок, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование: дальнейшей эксплуатации производственного участка	77:09:0005012:4	600
Имущественные права на Объект оценки	<p>Право собственности на оцениваемое нежилое здание принадлежит акционерному обществу «Ремэнергомеханизация» (сокр. АО «РЭМ»), ОГРН 1216100034688, дата присвоения ОГРН 10.12.2021 г., согласно выписке из ЕГРН от 25.10.2022 г.</p> <p>Право собственности на оцениваемый земельный участок принадлежит акционерному обществу «Ремэнергомеханизация» (сокр. АО «РЭМ»), ОГРН 1216100034688, дата присвоения ОГРН 10.12.2021 г., согласно выписке из ЕГРН от 25.10.2022 г.</p>			
Цель оценки (п.п. 2 п.3 ФСО IV)	Определение рыночной стоимости			
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке (п.п. 3 п.3 ФСО IV)	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»			
Вид стоимости (п.п. 4 п.3 ФСО IV) (Виды стоимости ФСО II)	Рыночная стоимость			
Предпосылки стоимости (п.3 ФСО II)	<ul style="list-style-type: none"> - дата оценки 19 января 2023 г.; - предполагаемое использование объекта – использование в текущем состоянии; - результаты оценки предполагается использовать для определения начальной стоимости продажи объектов недвижимости на аукционе 			
Основания для установления предпосылок стоимости (п.22 ФСО II)	Вид стоимости предусмотрен п.12 ФСО II, следовательно, предпосылки не устанавливаются.			
Дата оценки (п.п. 5 п.3 ФСО IV)	19 января 2023 г.			
Специальные допущения (п.п. 6 п.3 ФСО IV) (п.4-6 ФСО III)	Согласно данным сайта Росреестра (https://lk.rosreestr.ru/) ограничения отсутствуют			
Иные существенные допущения (п.п. 6 п.3 ФСО IV)	<p>Расчеты в рамках данного отчета проводились с использованием программного продукта Microsoft Excel. При копировании расчетных таблиц в редактор Microsoft Word в таблицах отображаются значения, которые не являются округленными, а отражают заданное в Microsoft Excel количество разрядов. В связи с этим возможны несовпадения при пересчете отображенных в Word значений расчетных таблиц, что является следствием того, что Excel осуществляет расчеты с использованием полного числа разрядов, а Microsoft Word демонстрирует их ограниченное число. Данное несовпадение не является ошибкой, так как расчеты по значениям, отображенным в Microsoft Word, являются приблизительными.</p>			
Ограничения оценки (п.п. 7 п.3 ФСО IV) (п.7-9 ФСО III)	Отсутствуют			
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчёта об оценке объекта оценки (п.п. 8 п.3 ФСО IV)	Распространение информации, содержащейся в отчёте об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.			
Указание на форму составления отчета об оценке (п.п. 9 п.3 ФСО IV)	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа (по запросу Заказчика)			

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике

Таблица 4

Наименование показателя	Характеристика
Заказчик	Акционерное общество «Ремэнергомеханизация» - (сокр. АО «РЭМ»). Юридический адрес: 125009, г. Москва, пер. Хлыновский, д. 3, стр. 1, помещ./ком. III/3. ИНН / КПП 6164136636 /770301001 ОГРН 1216100034688, дата присвоения ОГРН 10.12.2021 г. Почтовый адрес: 344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 68, кабинет 407

Сведения об оценщике

Таблица 5

Наименование показателя	Характеристика
Фамилия, имя, отчество оценщика	Анкудинова Валентина Владимировна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом СРО Ассоциация «МСО», регистрационный номер: 1514, дата регистрации: 19.10.2021 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 231200102757 от 16.04.2020 г. выдан ЧОУ ВО «Южный институт менеджмента» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховая акционерная компания «РЕСО-Гарантия» Полис к договору страхования ответственности оценщика №922/2274085775 от 01.12.2022 г. Страховая сумма: 5 000 001,00 (Пять миллионов один и 00/100) рублей. Период страхования: 01.01.2023 г. – 31.12.2023 г.
Сведения о квалификации Оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №030270-1 от 01.10.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Стаж работы в оценочной деятельности	3 года
Номер контактного телефона	т. 8 (863) 288-81-81
Место нахождения Оценщика	344082 г. Ростов-на-Дону, пер. Долмановский, 37, оф. 2а-2б
Адрес электронной почты оценщика	weakon@weakon.ru
Реквизиты трудового договора, на основании которого работает Оценщик	Трудовой договор №66 от 17.09.2018 г.
Сведения о независимости оценщика	Соответствуют ст. 16 ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор)

Таблица 6

Наименование	Характеристика
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Южный Региональный Центр Оценки – ВЕАКОН» (сокращенное название – ООО «ЮРЦО-ВЕАКОН»)
ОГРН	1026103271260
Дата присвоение ОГРН	20.09.2002 г.
Местонахождение	344082, г. Ростов-на-Дону, пер. Долмановский, 37, оф.2а-2б
Сведения о членстве оценщиков, состоящих в штате юридического лица в саморегулируемой организации оценщиков и страховании ответственности	В соответствии со ст. 15.1 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» ООО «ЮРЦО-ВЕАКОН» в штате имеет 11 оценщиков, соответствующих требованиям части второй статьи 24 ФЗ-135, состоящих в членстве в саморегулируемых организациях и застраховавших свою профессиональную деятельность на сумму не менее 300 000 рублей

Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховая акционерная компания «РЕСО-Гарантия» Полис к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки №922/2274286388 от 01.12.2022 г. Страховая сумма: 100 000 001,00 (Сто миллионов один и 00/100) рублей. Период страхования: 01.01.2023 г. – 31.12.2023 г.
--	--

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки. Не привлекались.

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

Допущения и ограничительные условия, на которых должна основываться оценка, составлены на усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком, в настоящем Отчете ограничиваются следующими условиями и положениями:

1. Оценщик не несёт ответственность за юридическое описание прав на оцениваемое имущество, достоверность которых принимается на основе представленных документов Заказчиком. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме претензий и ограничений, оговоренных в Отчете.

2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не гарантирует их абсолютную точность и приводит ссылки на источники.

4. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки рыночной стоимости имущества.

6. Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей Отчета не отражает точку зрения Оценщика.

7. Оценщик не может разглашать содержание Отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.

8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда, а также иных случаях, предусмотренных законодательством.

9. В феврале 2022 г. после признания ДНР и ЛНР, а также объявления и начала спецоперации в Донбассе Российской Федерацией, США, ЕС и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Мы не можем однозначно оценить их возможные последствия, но ряд негативных тенденций наблюдается. Например, меняются основные индикаторы финансового рынка, что снижает уверенность в исходной информации, так как наблюдаемые данные могут быть не адекватны ситуации. В условиях повышенной неопределенности на рыночную стоимость актива оказывают дополнительное влияние политические и макроэкономические факторы. Указанные выше обстоятельства не учитывались при определении стоимости Объекта оценки по состоянию на Дату оценки.

10. Итоговая стоимость в данном отчете отражает стоимость объекта оценки исключительно на Дату оценки и с учетом Допущений, принятых при проведении оценки. Последующее изменение рыночной конъюнктуры может существенно повлиять на стоимость, определенную на Дату оценки.

11. Согласно ФСО № VI «Отчет об оценке» раздел II пункт 10, в отчете об оценке должны содержаться сведения о балансовой стоимости объекта оценки (при наличии). Оценщику не были предоставлены сведения о балансовом учете оцениваемых объектов, ввиду чего данная информация в отчете об оценке отсутствует.

12. Согласно ФСО №III «Процесс оценки» раздел IV пункт 12: документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы),

должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии. Оценщику были предоставлены копии документов, которые не заверены в установленном порядке. Оценщик работает на допущении, что предоставленные документы являются достоверными и актуальными на дату оценки.

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

5. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ И ОГРАНИЧЕНИЯ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ

5.1 Сертификация оценки

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежит самому Оценщику, действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

2. Процедура оценки и содержание отчета соответствуют Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральным стандартам оценки – ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200. Специальным стандартам оценки, определяющим дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки – Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г., стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», утвержденным Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол №19 от 11.07.2016 г. (в части, не противоречащей федеральному законодательству).

5.2 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оказании услуг по оценке.

2. Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с Объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

3. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I – ФСО VI.

Оценка стоимости земельных участков осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете приведена ниже.

Таблица 7

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» используются как обязательные для Оценщиков, являющихся членами Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В данном Отчете используются следующие основные понятия, базой которых служат нормативные акты российского законодательства и стандарты оценки.

Таблица 8

Термин	Определение
Объект оценки (статья 5 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135)	Объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Оценка стоимости (пункт 6 ФСО № I)	Представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.
Стоимость (пункт 7 ФСО № I)	Представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.
Вид стоимости (пункт 1, 12 ФСО № II)	<p>Определяется исходя из цели оценки, а также предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.</p> <p>В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) рыночная стоимость; 2) равновесная стоимость; 3) инвестиционная стоимость; 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Рыночная стоимость Объекта оценки (пункт 13 ФСО № II) (статья 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135)	<p>Наиболее вероятная цена, по которой данный Объект оценки может быть отчужден (продан) на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> • одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены (либо проконсультированы) о предмете сделки и действуют в своих интересах; • Объект оценки представлен на открытый рынок 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. <p>Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.</p>
Равновесная стоимость (пункт 13 ФСО № II)	Представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Термин	Определение
Инвестиционная стоимость (пункт 13 ФСО № II)	Стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.
Цена (пункт 8 ФСО № I)	Представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
Цель оценки (пункт 9 ФСО № I)	Представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.
Допущение (пункт 10 ФСО № I)	Представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.
Подход к оценке (пункт 11 ФСО № I)	Представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.
Сравнительный подход (пункт 4 ФСО № V)	Совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.
Доходный подход (пункт 11 ФСО № V)	Совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.
Затратный подход (пункт 24 ФСО № V)	Совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.
Метод оценки (пункт 12 ФСО № I)	Представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.
Методические рекомендации по оценке (пункт 13 ФСО № I)	Представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.
Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) (пункт 14 ФСО № I)	Представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.
Пользователи результата оценки (пункт 15 ФСО № I)	Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.
Существенность (пункт 16 ФСО № I)	Представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.
Отчет об оценке объекта оценки (пункт 1 ФСО № VI)	Документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости объекта оценки)	Дата, по состоянию на которую определена стоимость Объекта оценки

Термин	Определение
Недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость) (ст.130 ГК РФ)	К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) согласно ст.130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, предусмотренных в законе.

8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п.1 раздела I «Процесс оценки» ФСО №III процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

1. Копия выписки из ЕГРН на ОКС от 25.10.2022 г.;
2. Копия выписки из ЕГРН на земельный участок от 25.10.2022 г.;
3. Письмо №231 от 12.10.2022 г.;
4. Копия технического паспорта здания от 22.03.2021 г.

9.2 Количественные и качественные характеристики имущества в составе Объекта оценки

9.2.1 Сведения об имущественных правах на Объект оценки, об обременениях, связанных с Объектом оценки

Данные об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, на дату оценки представлены далее в таблице.

Информация о балансовой стоимости оцениваемых объектов не предоставлена.

Таблица 9

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки				
Объект оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Магистральная 5-Я, д. 10Б, в составе:			
	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м
	1	Нежилое здание, назначение: нежилое	77:09:0005012:5493	387,3
2	Земельный участок, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование: дальнейшей эксплуатации производственного участка	77:09:0005012:4	600	
Имущественные права на Объект оценки	<p>Право собственности на оцениваемое нежилое здание принадлежит акционерному обществу «Ремэнергомеханизация» (сокр. АО «РЭМ»), ОГРН 1216100034688, дата присвоения ОГРН 10.12.2021 г., согласно выписке из ЕГРН от 25.10.2022 г.</p> <p>Право собственности на оцениваемый земельный участок принадлежит акционерному обществу «Ремэнергомеханизация» (сокр. АО «РЭМ»), ОГРН 1216100034688, дата присвоения ОГРН 10.12.2021 г., согласно выписке из ЕГРН от 25.10.2022 г.</p>			
Обременения (ограничения прав) ³	Не зарегистрировано			
Балансовый учет Объекта оценки	Информация не предоставлена			

9.2.2 Сведения о физических свойствах Объекта оценки

Описание оцениваемых объектов, проведено на основании осмотра и предоставленных Заказчиком документов, приведено в нижеследующей таблице.

Таблица 10

Наименование показателя	Характеристика
Наименование объекта имущества	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:09:0005012:5493
Назначение в соответствии с ЕГРН	Нежилое
Литера	Б
Количество этажей	1, в том числе подземных 0
Общая площадь	387,3
Площадь застройки	302,6
Высота по наружному обмеру, м	9
Объем	2723
Год ввода	1970

³ Источник информации: <https://lk.rosreestr.ru>

Наименование показателя	Характеристика
Фундаменты	Бетонный
Стены	Из железобетонных сегментов
Перегородки	Кирпичные, гипсолитовые
Перекрытия	Железобетонные
Крышная конструкция	Железобетонная бесстропильная
Кровля	Мягкая совмещенная с рубероидным покрытием
Полы	Бетонные
Проемы оконные	Двойные створные
Проемы дверные	Металлические
Внутренняя отделка	Окраска эмульсионной краской
Инженерное обеспечение согласно данным технического паспорта	Центральное отопление от ТЭЦ Водопровод централизованный Канализация централизованная Электроснабжение 220В скрытая проводка
Инженерное обеспечение фактическое ⁴	Объект не подключен к коммуникациям
Прочие работы	Металлические лестницы
Физический износ согласно данным технического паспорта по состоянию на 12.03.2021	53%
Состояние	Неудовлетворительное, требуется проведение капитального ремонта

Описание оцениваемого земельного участка приведено далее в таблице на основании документов, предоставленных заказчиком, а также данных публичной кадастровой карты.

Таблица 11

Характеристика	Значение/ описание
Адрес	г Москва, ул 5-я Магистральная, вл 10-б
Кадастровый номер	77:09:0005012:4
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение, разрешенное использование земельного участка	Для дальнейшей эксплуатации производственного участка
Общая площадь, кв.м	600
Кадастровая стоимость, руб. ⁵	7 346 562
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	12 244,27
Физические характеристики	Без существенных уклонов
Наличие улучшений	Расположен объект недвижимости с кад. номером 77:09:0005012:5493

План границ земельного участка (согласно данным <https://pkk.rosreestr.ru>)



⁴ Согласно письму №231 от 12.10.2022 г. оцениваемые объекты не подключены к следующим коммуникациям: электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, система отопления и газоснабжение.

⁵ В соответствии с данными портала услуг Публичная кадастровая карта <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Фотообзор Объекта оценки



Фотография 1 Подъездные пути к объекту оценки



Фотография 2 Общий вид здания



Фотография 3 Общий вид здания



Фотография 4 Территория земельного участка



Фотография 5 Трещины на фасаде здания



Фотография 6 Трещины на фасаде здания, повреждение остекления



Фотография 7 Общий вид здания



Фотография 8 Общий вид здания



Фотография 9 Общий вид здания



Фотография 10 Повреждение несущих конструкций здания



Фотография 11 Внутренняя отделка здания



Фотография 12 Внутренняя отделка здания



Фотография 13 Внутренняя отделка здания



Фотография 14 Состояние перекрытий



Фотография 15 Трещины в стене



Фотография 16 Внутренняя отделка здания



Фотография 17 Следы протечек на перекрытиях



Фотография 18 Следы протечек на перекрытиях



Фотография 19 Внутренняя отделка здания



Фотография 20 Внутренняя отделка здания



Фотография 21 Внутренняя отделка здания



Фотография 22 Внутренняя отделка здания



Фотография 23 Внутренняя отделка здания



Фотография 24 Внутренняя отделка здания



Фотография 25 Внутренняя отделка здания



Фотография 26 Внутренняя отделка здания

Оценщиком 19 января 2023 г. был проведен осмотр Объекта оценки. По результатам осмотра выявлены следующие основные особенности Объекта оценки:

- оцениваемое здание находится в неудовлетворительном состоянии – требует ремонта, наблюдаются множественные трещины в стенах, расхождение плит перекрытий,

следы протечек на плитах перекрытий, что свидетельствует о необходимости ремонта кровли, остекление оконных проемов повреждено. частично отсутствует;

- инженерные коммуникации в здании отсутствуют: приборы отопления и разводка отопления – отсутствует, водоснабжение и водоотведение – отсутствуют, электропроводка повреждена, требует замены;

- рельеф оцениваемого земельного участка без существенных уклонов;

- заезд на территорию объекта оценки возможен через смежный земельный участок, принадлежащий другому собственнику;

- на дату осмотра в оцениваемом здании размещены для хранения: предметы мебели, оконные рамы, станки и прочее, имущество принадлежит собственнику объекта оценки.

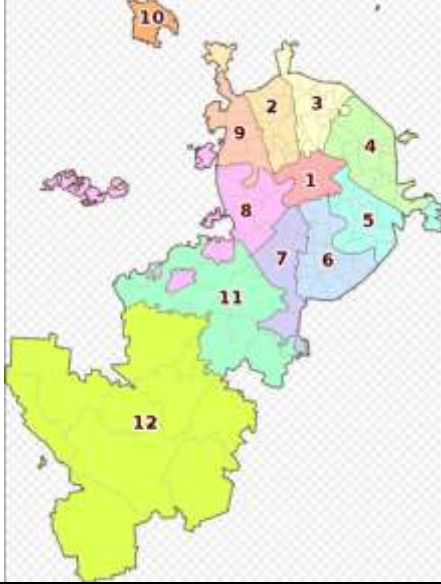
9.3 Описание местоположения Объекта оценки

Краткая характеристика города Москва⁶

Таблица 12

Показатель	Описание или характеристика показателя
Название	Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит
Площадь, кв. км	2561,5
Численность населения, чел.	13 015 126
Плотность населения, чел./кв. км	5081,06
Экономика	<p>Экономика Москвы имеет диверсифицированную структуру, поэтому, несмотря на различные кризисы, она менее подвержена колебаниям как на международных, так и на внутрисоссийских рынках: спад в одном секторе компенсирует рост в другом. Последние два года работы в период ограничений из-за пандемии COVID-19 доказали эффективность этой модели. Важную роль играют и системная поддержка предпринимателей, и максимальная открытость горожанам, инвесторам, малому и среднему бизнесу.</p> <p>Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности</p> <p>На территории города действует значительное количество предприятий оборонной промышленности.</p> <p>В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству опτικο- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов.</p> <p>Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции, (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы.</p>

⁶ Источники информации: [http:// wikipedia.org](http://wikipedia.org)

Показатель	Описание или характеристика показателя
Административно-территориальное деление	<p>г. Москва включает в себя 12 административных округов, 125 районов и 21 поселение</p>  <p>Административные округа Москвы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Центральный административный округ 2. Северный административный округ 3. Северо-Восточный административный округ 4. Восточный административный округ 5. Юго-Восточный административный округ 6. Южный административный округ 7. Юго-Западный административный округ 8. Западный административный округ 9. Северо-Западный административный округ 10. Зеленоградский административный округ 11. Новомосковский административный округ 12. Троицкий административный округ
Железнодорожный транспорт	Железнодорожная сеть в Москве представлена десятью основными направлениями с девятью вокзалами (с восемью вокзалов — Белорусский, Казанский, Курский, Киевский, Ленинградский, Павелецкий, Рижский, Ярославский осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение, один вокзал — Савёловский — обслуживает только пригородные перевозки), Московской окружной железной дорогой, несколькими соединительными ветвями и рядом ответвлений
Аэропорты	На территории Москвы находятся международные аэропорты Внуково и Остафьево. Также жители и гости города пользуются услугами других международных аэропортов, расположенных на территории Московской области: Домодедово, Чкаловский, Шереметьево.
Автомобильный транспорт	В городе имеется развитая транспортная инфраструктура, содержащая в частности три транспортных кольца: Садовое, Третье транспортное и Московская кольцевая автомобильная дорога, планируется строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (ЦКАД) в Подмоскovie для разгрузки города от транзитного транспортного потока.
Подземный транспорт	С 1935 года в городе работает метрополитен. Общая протяжённость линий Московского метрополитена — 408,1 км, большая часть пути и станций находится под землёй. Всего по состоянию на сентябрь 2020 года в московском метро действует 232 станции и 14 линий (без учёта монорельса, МЦК и МЦД). Многие станции метро являются памятниками архитектуры.
Наука	Москва — крупный мировой научный центр, представленный научно-исследовательскими институтами, работающими во многих отраслях, такими как ядерная энергетика, микроэлектроника, космонавтика и другие.
Климат	Умеренно-континентальный

Краткая характеристика Северного административного округа⁷

Таблица 13

Показатель	Описание или характеристика показателя
Название	Северный административный округ
Площадь, кв. км	113,726
Численность населения, чел.	1 204 088
Динамика численности населения	Возрастает
Плотность населения, чел./км ²	10 587,62
Описание	Северный административный округ — один из 12 административных округов города Москва. Сокращённое название — САО. В округе расположено 8 крупных промышленных зон. Округ имеет свои гербовую эмблему и флаг. Административный округ включает в себя 16 районов города.

⁷ Источник информации: сайт: [http:// wikipedia.org](http://wikipedia.org)

Показатель	Описание или характеристика показателя
Внутреннее деление	Административный округ включает в себя 16 районов города: Аэропорт, Беговой, Бескудниково, Бусиновое, Войковский, Восточное Дегунино, Головинский, Дмитровский, Западное Дегунино, Коптево, Левобережный, Савеловский, Сокол, Тимирязевский, Ховрино, Хорошевский и Молжаниновский
Транспорт	<p>На территории округа расположены станции пяти линий метро: Замоскворецкой, Серпуховско-Тимирязевской, Таганско-Краснопресненской, Люблинско-Дмитровской и Большой кольцевой, а также участок «Хорошёво» — «Окружная» Московского центрального кольца.</p> <p>В CAO расположены два железнодорожных депо: локомотивное депо «Лихоборы» ТЧЭ-2 (ранее ТЧ-15); принадлежит Московской окружной железной дороге и локомотивное депо «Подмосковная ТЧ-16» (является памятником архитектуры).</p> <p>В районе Сокол расположена узловая железнодорожная станция Подмосковная Рижского направления Московской железной дороги. Станция построена в 1901 году.</p> <p>По территории округа проходят важные транспортные магистрали России: автомобильная — М10 Е 105 Москва — Санкт-Петербург, в черте города (округа) Ленинградское шоссе, а также шоссе: Волоколамское, Дмитровское Международное, Шереметьевское и Машкинское, где проходят автобусные маршруты Мосгортранса и Мострансавто;</p> <p>железнодорожная — Московского отделения Октябрьской железной дороги с остановочными пунктами: Ховрино, Левобережная, Молжаниново, Новоподрезково.</p> <p>В округе расположен Северный грузовой речной порт и Северный речной вокзал.</p>

Объекты недвижимого имущества расположены по адресу: г. Москва, ул. Магистральная 5-Я, д. 10Б.

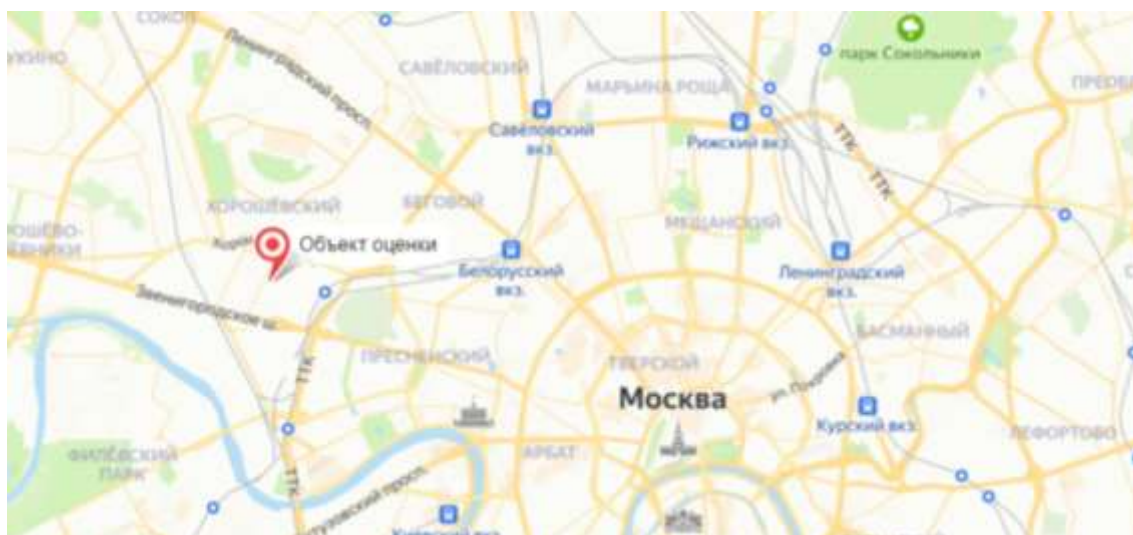


Рис. 1 Местоположение объекта оценки на фрагменте карты г. Москва




Рис. 2 Местоположение объекта оценки на фрагменте карты г. Москва



Рис. 3 Местоположение объекта оценки на фрагменте карты населенного пункта (снимок со спутника)

Описание локального местоположения Объекта оценки представлено далее в таблице.

Таблица 14

Наименование	Характеристика
Адрес	г. Москва, ул. Магистральная 5-Я, д.10Б
Расположение	Объект оценки расположен в Хорошёвском районе САО г. Москва. Объект оценки расположен в зоне между ТТК и ЧТК
Окружение	Объект оценки окружают: с севера – хозяйственный корпус, административное здание; с востока – офисно-складской комплекс «Красная Пресня», торговый центр; с юга – нежилое административное здание, хозяйственные корпуса, склады; с запада – многоквартирные жилые дома средней этажности 1950-1960 гг постройки. Преимущественное окружение объекта оценки представлено офисно-складскими и торговыми объектами
Расположение относительно крупных автодорог	Объект оценки расположен внутри квартала. Объект оценки расположен на расстоянии 130 м от ул. 5-я Магистральная, расстояние до ТТК около 1,5 км на автомобиле
Удобство подъездных путей	Подъезд к территории Объекта оценки осуществляется через территорию смежного земельного участка. Территория огорожена забором, на выезде установлен КПП 
Наличие парковочных мест	Имеется возможность парковки в непосредственной близости от объекта оценки и на его территории
Транспортная доступность - на автомобиле; - на общественном транспорте	Хорошая Хорошая. Остановка общественного транспорта на расстоянии 203 м, ближайшая

Наименование	Характеристика
	станция метро «Хорошёвская» на расстоянии 1,07 км (13 минут пешком) 
Движение по дороге, на которой расположен объект	Двустороннее
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Социальная инфраструктура в радиусе 1 км от Объекта оценки достаточно развита, представлена следующими объектами: торговые центры, пункты общественного питания, аптеки, стоматологии, салоны красоты, отделения банков, спортивный комплекс, медцентр и т.д.
Поток автотранспорта	Непосредственно около объекта оценки отсутствует, по ул. Магистральная 5-Я средней интенсивности
Поток пешеходов	Непосредственно около объекта оценки отсутствует, по ул. Магистральная 5-Я низкой интенсивности
Престижность окружения	Средняя
Деловая активность	Высокая

Вывод:

В целом местоположение Объекта оценки характеризуется следующими особенностями:

- объект расположен в Хорошёвском районе САО г. Москва, в зоне между ТТК и ЧТК;
- преимущественное окружение объекта оценки представлено офисно-складскими и торговыми объектами;
- объект оценки расположен внутри квартала, подъезд к территории Объекта оценки осуществляется через территорию смежного земельного участка;
- остановка общественного транспорта на расстоянии 203 м, ближайшая станция метро «Хорошёвская» на расстоянии 1,07 км (13 минут пешком).

Вышеуказанные характеристики местоположения объекта позволяют охарактеризовать данную зону как пользующуюся средним спросом на рынке недвижимости г. Москва.

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

Элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, не выявлено.

9.5 Текущее использование Объекта оценки

В настоящее время Объект оценки используется собственником в личных целях, для хранения предметов мебели, станков и т.д..

9.6 Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к Объекту оценки существенно влияющих на его стоимость, не обнаружено.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

10.1 Анализ влияния общей политической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта⁸

Страны запада ввели ограничительные меры сразу после признания Россией независимости ДНР и ЛНР, действий на Украине в 2022 году. Вступившие в силу санкции являются колоссальными по своему масштабу и уже повлияли на экономику и жизни многих россиян.

США, ряд стран Европейского союза, Великобритания, Канада, Австралия, Япония, Турция, Южная Корея, Сингапур осудили предпринятые Россией действия на Украине и активно применяют экономические санкции.

Санкции против банковского сектора РФ

Под санкции Соединенных штатов попали крупные российские банки. У четырех банков (Новикомбанк, ВТБ, Открытие, Совкомбанк) и их дочерних компаний заморожены все долларовые активы. Частичные ограничения США ввели против Сбербанка и его «дочек», ограничили операции в долларах. При этом активы Сбербанка в США не замораживаются.

Для клиентов этих пяти банков заблокирована возможность использовать карты Visa и Mastercard за границей и в интернет-магазинах, зарегистрированных в странах, которые ввели санкции. Теперь им невозможно покупать иностранные ценные бумаги. ApplePay и GooglePay заблокировали платежи для держателей карт этих банков, либо для оплаты через платежные терминалы этих банков.

Также частичные ограничения со стороны США коснулись Газпромбанка, Московского кредитного банка, Альфа-банка, Россельхозбанка: им нельзя получать займы и приобретать ценные бумаги на рынках капитала США.

США совместно с ЕС анонсировали запрет на все транзакции с российским Центробанком и заморозку его активов, а также отключение некоторых банков от финансовой системы SWIFT (Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunications, сокращенно SWIFT, – это система передачи финансовых сообщений, например, платёжных поручений для выполнения транзакций).

Экономические санкции против РФ

С 8 марта 2022 г. запрещен импорт нефти и газа из России в США.

США сообщили о блокировке поставок в РФ товаров и технологий американского происхождения или произведенных с применением американского оборудования, например, на произведенных в Японии, Тайване и Сингапуре полупроводников.

При этом санкции не распространяются на программное обеспечение, предназначенное для рядовых конечных потребителей (компьютеры, телефоны, цифровые камеры и т.д.).

Санкции Стран ЕС

Евросоюз запретил российским клиентам размещать в европейских банках депозиты на сумму свыше €100 тысяч, а также покупку ценных бумаг в евро.

Страны-члены ЕС ввели ограничение на поставку, страхование, техническое обслуживание товаров нефтяного сектора, также Россия теперь не сможет закупать или брать в лизинг все типы самолетов, вертолетов, космических технологий, приобретать запчасти к ним.

60 ведущим промышленным компаниям России, среди которых производители самолётов «Сухой» и «Туполев», ракетно-космический центр РЖД, «Прогресс», Калашников,

⁸ Источник информации: <https://iz.ru/1299050/2022-03-01/putin-podpisal-ukaz-o-dopolnitelnykh-ekonomicheskikh-merakh-v-rossii>, <https://emigrating.ru/10-03-2022-sanktsii-protiv-rossii-poslednie-novosti/>.

«Алмаз-Антей», «Камаз», «Севмаш», «Уралвагонзавод», «Севкомфлот», им нельзя сотрудничать с европейскими компаниями и получать от них инвестиции.

Германия остановила сертификацию «Северного потока – 2», заморозив проект на неопределенный срок.

Европейские автопроизводители Mercedes-Benz, BMW, Volkswagen (владеет марками Audi, Skoda, Volkswagen, Bentley, Lamborghini, Ducati, Porsche), приостановили поставки машин в Россию на неопределенный срок.

02.03.2022 ЕС отключили от SWIFT 7 российских банков: ВТБ, Совкомбанк, «Открытие», «Россия», Новикомбанк, «ВЭБ.РФ», Просвязьбанк.

Англия ввела блокирующие санкции против российских банков, в первую очередь заморозив активы ВТБ, запретила доступ к финансовой системе Великобритании. Под санкции Лондона также попали компании «Ростех», «ОАК», «ОСК» и «Уралвагонзавод».

Премьер-министр Канады Джастин Трюдо сообщил о вступлении в силу новых санкций против России. Канадцам запрещены финансовые операции с ЛНР и ДНР, введены персональные санкции против 382 россиян и 32 компаний. Под санкции попали Алроса, Газпром, РЖД, Сбербанк, ВТБ, Альфа Банк и РусГидро.

С 25 февраля 2022 года заморозила активы банковских учреждений. Введен запрет на ввоз бу машин в Россию из Японии. Ведены ограничения на экспорт товаров организациям, связанным с укреплением военного сектора.

Токио ввел санкции против 49 компаний из судостроительной, авиастроительной отраслей («Казанский вертолетный завод», «Туполев», «МиГ», «Адмиралтейские верфи» и др), всех подразделений в составе Вооруженных сил России, «Рособоронэкспорт», ФСБ, СВР, «Оборонпром», экспертно-криминалистического центра МВД в Нижнем Новгороде. Им с 8 марта запрещены поставки товаров японских производителей.

Турция объявила о планах в скором времени заблокировать для прохождения военных кораблей свои проливы Босфор и Дарданеллы, за исключением тех случаев, когда судна России или Украины возвращаются в порты своих стран.

Сеул сообщил о намерении усилить проверку экспортируемых товаров и не допустить поставку в Россию материалов стратегического значения.

Южная Корея планирует позднее расширить список нестратегических материалов, в числе которых полупроводники, ПК, телефоны, товары для авиационной и космической промышленности.

Руководство страны анонсировало решение дополнительно продать нефть и сжиженный природный газ (СПГ) из своих стратегических запасов в Европу, чтобы вернуть баланс мировым рынкам.

Кроме того, Сеул сообщил о готовности совместно с другими странами-партнерами заблокировать SWIFT для России.

Власти Сингапура решили увеличить контроль над экспортируемыми товарами, а также заблокировать некоторые банки РФ.

Австралия и Новая Зеландия огласили списки персональных санкций против российских чиновников. Новая Зеландия помимо персонального списка, ввела запрет на экспорт в Россию товаров военного назначения.

Авиасообщение и железнодорожное сообщение:

24 февраля Молдавия закрыла свое воздушное пространство для российских самолетов;

25 февраля Великобритания запретила российским самолетам (как самолетам авиакомпаний, так и частным) находиться в своем воздушном пространстве;

27 февраля все страны ЕС закрыли воздушное пространство для самолетов России. Это означает, что самолеты не могут взлетать и садиться на территории Евросоюза, им запрещены также транзитные полеты;

27 февраля власти Канады, Исландии, Норвегии также закрыли свое воздушное пространство для авиации России;

28 февраля Швейцария закрыла небо для самолетов РФ.

2 марта США закрывают воздушное пространство для самолетов России;

1 марта Финляндия сообщила о разрыве связей с (РЖД) за исключением необходимых трансграничных перевозок.

Проблемы с грузопотоком вследствие санкций

До введения санкций, с ноября 2021 года, машины выстраивались в многокилометровые очереди на границах между Литвой и Белоруссией, затрудняя грузопотоки как в ЕС, так и в РФ.

После введения запретов на нахождение в воздушном пространстве ЕС, США, Великобритании и других стран, остановились не только перелеты пассажиров, но и авиапоставка грузов.

2 марта 2022 г стало известно, что рынок в России временно покинули 3 лидирующие контейнерные линии: Mediterranean Shipping Company, Maersk, и CMA CGM, имеющие в совокупности долю мирового рынка 46,9%.

Затруднены грузовые перевозки не санкционных товаров по железной дороге со стороны между Европой и Россией.

Президент России Владимир Путин подписал указ о введении дополнительных временных экономических мер для обеспечения финансовой стабильности в стране. Об этом во вторник, 1 марта, сообщили в пресс-службе Кремля.

Согласно документу указа, решение о принятии дополнительных мер было принято в связи с «недружественными и противоречащими международному праву действиями Соединенных Штатов Америки и примкнувших к ним иностранных государств и международных организаций», которые направлены на введение санкций в отношении граждан и юрлиц России.

28 февраля Владимир Путин также подписал указ «О применении специальных экономических мер в связи с недружественными действиями США и примкнувших к ним иностранных государств и международных организаций».

Согласно документу, перечисление средств в иностранной валюте по договорам займа резидентам запрещено. Кроме того, указывалось, что публичные акционерные общества (ПАО) смогут покупать размещенные ими акции до 31 декабря 2022 года. При этом ПАО не смогут приобретать размещенные ценные бумаги «в целях сокращения их общего количества».

Министерство финансов США запретило осуществлять операции с российскими Центробанком, Минфином и Фондом национального благосостояния. Также 24 февраля США наложили санкции на ряд компаний с госучастием или важных для экономики организаций и еще на «две компании с преобладанием частного капитала». Санкции США и ЕС затронули и несколько российских банков.

Пресс-секретарь президента РФ Дмитрий Песков, в свою очередь, заявил, что агрессивные действия против России носят ультраконцентрированный характер, однако они имели место и ранее. По его словам, в Европе ошибаются, считая, что путем введения санкций они смогут заставить Россию изменить позицию.

При этом на фоне санкций Запада российский Центробанк анонсировал дополнительные меры поддержки кредитных организаций. В частности, ЦБ принял решение повысить ключевую ставку до 20%.

10.2 Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта⁹

Основные показатели развития экономики за январь – ноябрь 2022 г. (в % к соответствующему периоду предыдущего года) приведены в таблицах далее.

Таблица 15

	Январь-сентябрь 2022 г.	В % к январю-сентябрю 2021 г.	Справочно январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	106121,6 ¹⁾	98,4	104,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	16418,5	105,9	107,8
Реальные располагаемые денежные доходы		98,3 ²⁾	104,3

1) Первая оценка.
2) Оценка.

	Ноябрь 2022 г.	В % к		Январь- ноябрь- 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г.	Справочно		
		ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.		ноябрь 2021 г. в % к		январь- ноябрь 2021 г. в % к январю- ноябрю 2020 г.
					ноябрю 2020 г.	октябрю 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,5	98,6	98,8	107,0	97,9	105,9
Индекс промышленного производства		98,2	101,6	99,9	107,9	100,8	106,3
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	814,2	101,6	61,2	104,7	112,6	62,8	99,6
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	5,4	61,3	62,8	114,9	94,1	91,6	124,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	459,1	94,3	98,4	97,6	105,7	97,3	105,8
в том числе железнодорожного транспорта	221,2	97,9	98,9	99,8	103,8	97,6	104,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3578,2	92,1	99,8	93,8	103,6	97,6	108,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1092,6	102,0	100,4	103,4	114,0	100,1	117,5
Индекс потребительских цен		112,0	100,4	113,9	108,4	101,0	106,5
Индекс цен производителей промышленных товаров		98,1	99,6	112,8	129,2	102,7	124,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,7	84,9	94,8	80,9	70,1	98,8	85,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	70,0	97,9	47,5	25,4	95,7	59,0

	Октябрь 2022 г.	В % к		Январь- октябрь- 2022 г. в % к январю- октябрю 2021 г.	Справочно		
		октябрю 2021 г.	сентябрю 2022 г.		октябрь 2021 г. в % к		январь- октябрь 2021 г. в % к январю- октябрю 2020 г.
					октябрю 2020 г.	сентябрю 2021 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	62470	113,1	100,7	112,7	108,8	99,7	109,2
реальная		100,4	100,5	98,7	100,6	98,6	102,7

⁹Источник информации: https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm

10.3 Анализ влияния социально-экономической обстановки в регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта¹⁰

Основные показатели социально-экономического развития г. Москва за январь – ноябрь 2022 год (в % к соответствующему периоду предыдущего года) приведены в таблице далее.

Таблица 16

	Ноябрь 2022 г.	В % к		Январь - ноябрь 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г.	Справочно		
		ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.		ноябрь 2021 г. в % к		январь- ноябрь 2021 г. в % к январю- ноябрю 2020 г.
					ноябрю 2020 г.	октябрю 2021 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	112,9	109,6	109,1	128,5	110,9	132,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	135585,1	78,5	119,5	109,2	189,1 ²⁾	101,8 ²⁾	161,5 ²⁾
обрабатывающие производства	791735,6	84,3	101,9	101,9	151,9 ²⁾	106,3 ²⁾	165,3 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	88558,0	107,6	113,9	100,6	111,8 ²⁾	108,7 ²⁾	113,7 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организации сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	16244,6	117,0	91,7	107,7	120,3 ²⁾	86,8 ²⁾	144,4 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	167953,2	122,2	92,6	109,4	95,3 ³⁾	94,6 ³⁾	117,4 ³⁾

¹⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). Данные уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с 1 января 2020 года в расчетах индексов производства на новый 2018 базисный год.

²⁾ Данные уточнены в соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

³⁾ Данные уточнены в соответствии с Регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

¹⁰ Источник информации: <https://mosstat.gks.ru/>

	Ноябрь 2022 г.	В % к		Январь - ноябрь 2022 г. в % к январю- ноябрю 2021 г.	Справочно		
		ноябрю 2021 г.	октябрю 2022 г.		ноябрь 2021 г. в % к		январь- ноябрь 2021 г. в % к январю- ноябрю 2020 г.
					ноябрю 2020 г.	октябрю 2021 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров ¹⁾	803,1	121,9	224,5	89,8	151,6	82,8	167,5
Оборот розничной торговли, млн рублей	530396,7	89,1	100,9	91,3	102,5	97,5	109,4
Оборот общественного питания, млн рублей	42345,9	113,3	98,7	100,1	123,4	91,8	140,2
Объем платных услуг населению, млн рублей	228467,1	103,7	94,8	105,7	136,0	94,9	131,1
Индекс потребительских цен, %	x	111,9	100,3	113,0	106,8	100,8	105,4
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	29,1	79,0	95,3	x	25,3	94,9	x
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций ²⁾							
номинальная, рублей	113162,8	108,1	99,4	110,1	107,8	101,1	109,7
реальная	x	96,1	99,5	97,3	101,2	100,4	104,2

¹⁾ С учетом жилых домов, построенных и оформленных в собственность физических лиц на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

²⁾ Данные за октябрь 2022 г., октябрь 2022 г. к октябрю 2021 г., октябрь 2022 г. к сентябрю 2022 г., январь-октябрь 2022 г. к январю-октябрю 2021 г., октябрь 2021 г. к октябрю 2020 г., октябрь 2021 г. к сентябрю 2021 г., январь-октябрь 2021 г. к январю-октябрю 2020 г.

10.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Позиционирование Объекта оценки

Данный раздел является обязательным при оценке недвижимого имущества в соответствии с п.11 ФСО №7.

При позиционировании Объекта оценки прежде всего необходимо учитывать местоположение Объекта оценки, перспективы развития территории, окружающую застройку и градостроительные регламенты, действующие на дату оценки.

При определении сегмента рынка, к которому относится Объект оценки, учитывалось следующее:

- объект расположен в Хорошёвском районе САО г. Москва, в зоне между ТТК и ЧТК;
- преимущественное окружение объекта оценки представлено офисно-складскими и торговыми объектами;
- объект оценки расположен внутри квартала, подъезд к территории Объекта оценки осуществляется через территорию смежного земельного участка;
- остановка общественного транспорта на расстоянии 203 м, ближайшая станция метро «Хорошёвская» на расстоянии 1,07 км (13 минут пешком);
- объект оценки представляет собой нежилое производственно-складское здание, расположенное на земельном участке с ВРИ - для дальнейшей эксплуатации производственного участка.

Факты и выводы, изложенные в предыдущих разделах текущей главы, позволяют позиционировать оцениваемые объекты на рынке коммерческой недвижимости в сегменте производственно-складской недвижимости на территории г. Москва.

10.5 Описание круга потенциальных покупателей Объекта оценки

Учитывая местоположение Объекта оценки, его состояние, наличие и состояние подъездных дорог и ближайшее окружение, а также перспективу развития района местоположения Объекта оценки, круг потенциальных покупателей оцениваемого земельного участка состоит из юридических или физических лиц, осуществляющих коммерческую деятельность на территории г. Москва.

10.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Рынок недвижимости представляет собой систему организационных мер, при помощи которой покупатели и продавцы сводятся вместе для определения конкретной цены, по которой может произойти обмен специфического товара – недвижимости. Помимо вышеуказанных субъектов (покупателя и продавца) на рынке недвижимости имеются посреднические организации, структурирующие, классифицирующие и сегментирующие рынок недвижимости. К ним относят аналитические агентства, агентства недвижимости, печатные и интернет-издания. Далее представлена краткая характеристика этих субъектов с указанием наименования и контактной информацией.

В основном представлены подразделениями самих агентств недвижимости региона и подразделениями оценочных компаний. В таблице ниже указаны самые известные аналитические агентства и консалтинговые компании.

Таблица 17

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Контактная информация	Сайт
1	Информационно-аналитическое агентство Rway	г. Москва, пр-д Завода Серп и Молот, д. 10, БЦ"Интеграл", офис 408	тел.: 8 (495) 933-55-03	www.rway.ru

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Контактная информация	Сайт
2	Консалтинговая компания «НДВ-Недвижимость»	г. Москва, Трубная площадь, дом 2	тел.: 8 (495) 988-44-22	www.ndv.ru
3	Консалтинговая компания «ColliersInternational»	г. Москва, Пресненская наб., д. 10 БЦ «Башня на Набережной», блок С	тел.: 8 495 258-55-51	www.colliers.com
4	Консалтинговая компания «ASTERA»	г. Москва: Потаповский пер., д. 5, стр.2	тел.: 8 (495) 925-00-05	www.asteragroup.ru
5	Консалтинговая группа «KnightFrank»	г. Москва, Ул. Тимура Фрунзе, д. 11, строение 2	тел. 8 (495) 981-00-00	www.knightfrank.ru

Агентства недвижимости

На рынке недвижимости г. Москва и Московской области присутствует большое количество риэлтерских компаний. Далее приведены некоторые из них.

Таблица 18

№ п/п	Наименование	Местонахождение	Контактная информация	Сайт (эл.адрес)
1	SwissRealtyGroup	г. Москва, Дорогомиловская Б. ул., 14	тел. 8 (095) 744-44-24	www.swissrg.ru
2	Миэль-Недвижимость	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 12, 7-й этаж, офис 719	тел. 8 495 777-33-77	www.miel.ru
3	Склад Менеджмент	Московская обл., г. Подольск, ул. Комсомольская, д.1, БЦ "Подольский"	тел. 8 (495) 540-52-80	www.sklad-man.ru
4	АН-Эстейт	г. Москва	тел. 8 (495) 609-68-15	an-estate.ru
5	АКРУС-недвижимость	г. Москва	тел. 8 (495) 785-81-15	www.sklad-arenda.ru
6	Century21	г. Москва, Крылатская ул., д.33, корп. 2	тел. 8 (495) 258-52-23	www.streetrealty.ru
7	Апекс-недвижимость	г. Москва, 3-я Улица Ямского Поля, д. 2/13 кор. 26	тел. 8 (495) 609-68-16	www.apex-realty.ru

Печатные и интернет-издания

Средства массовой информации представлены газетами, журналами, а также интернет-источниками. Указанные издания размещают на своих страницах объявления от частных лиц с предложениями о совершении сделок с жилой и коммерческой недвижимостью, а также модульную и строчную рекламу от агентств недвижимости, строительных и дизайнерских компаний. Издания имеют обширную сеть распространения: от крупных сетевых компаний до частных распространителей. Распространяются издания также посредством рассылки почтовыми отправлениями и электронной почтой. Интернет-версия указанных средств массовой информации, как правило, имеет доступ к архивам базы данных.

Основные интернет-сайты недвижимости г. Москва и Московской области представлены далее в таблице.

Таблица 19

№ п/п	Наименование сайта	Электронный адрес
1	Одна недвижимость (рекламно-информационная газета)	www.odnanedvizhimost.ru
2	АВИТО.Ру (сайт объявлений)	www.avito.ru
3	Недвижимость и цены (каталог объявлений)	realityandprice.ru
4	Вся недвижимость г. Москва (рекламно-информационная газета)	xn----7sbebdsvjodtde1b1mxbf.xn--p1ai
5	Циан (сайт объявлений)	www.cian.ru
6	Из рук в руки регион: Москва (электронная газета)	irr.ru/real-estate

Анализ рынка земельных участков коммерческого назначения г. Москвы¹¹

В соответствии с Земельным кодексом все земли делятся на 7 категорий по целевому назначению:

- земли поселений;
- земли сельхозназначения;
- земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;

¹¹ Источник информации: <https://www.irn.ru/>

- земли особо охраняемых территорий;
- земли запаса.

В рамках каждой категории предусмотрено определенное количество видов разрешенного использования. Вид разрешенного использования должен быть у каждого земельного участка вне зависимости от того, к какой категории он относится. Для смены категории земельного участка необходимо получить разрешение главы субъекта (в Москве – мэра города). Разрешение на изменение вида разрешенного использования выдает орган местного самоуправления, поэтому изменить вид разрешенного использования участка несколько проще, чем изменить категорию. Это дает застройщику некоторую свободу действий в рамках одной категории, однако во многих случаях без изменения категории не обойтись. Земельные участки Москвы являются одними из самых дорогих в мире, земельный рынок Москвы – одним из самых закрытых. Даже люди, специализирующиеся на покупке и продаже недвижимости, не могут дать реальную оценку его объемам и количеству участников, этому также способствует отсутствие информации в открытом доступе.

Спрос

Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию коронавирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, ведь этот рынок отличается высокой инертностью, сделок на нем совершается не так много.

Существенно больше на него повлияли изменения, внесенные в законодательство о долевом строительстве и вступившие в силу 1 июля 2019 года. Переход на эскроу-счета повлек за собой остановку сделок M&A, поскольку все крупные игроки либо сформировали свои земельные банки до 1 июля 2019 г. на несколько лет вперед, до вступления в силу поправок, либо, как мелкие участники, просто приостановили экспансию. С тех пор серьезных колебаний на рынке земли не происходило. Глобально оценивая состояние рынка, можно констатировать, что он стал рынком профессиональных участников: среди игроков девелоперского рынка практически не осталось случайных владельцев земли. В немалой степени этому способствовали московские власти, которые ввели практику оформления договоров аренды на срок проектирования и строительства, ограничивая возможное время освоения площадки 3-5 годами.

Девелоперов, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство. Спрос на землю под реализацию проектов апарт-отелей незначителен – апарт-отели сильно отстают в темпах продаж от жилья, и их себестоимость не так сильно отличается от многоквартирной застройки, как отличается цена и темп продаж этих двух форматов. Поэтому застройщики готовы работать в сегменте апарт-отелей только в уникальных локациях.

Средняя стоимость земельного участка под строительство объектов жилого назначения в Москве составляет 250-350 млн рублей/га, но конечная цена зависит от места и степени девелоперской готовности земельного актива. Например, очень сильно влияет на цену необходимость разработки градостроительной документации, наличие или отсутствие сетей и подъездов к земельному участку. В итоге, цена земли с учетом перечисленных факторов может колебаться от 70 млн до 1,5 млрд рублей за 1 га.

Если обобщить происходящее на рынке земли в Москве, то надо отметить, что самым большим вниманием со стороны покупателей пользуются участки под жилищную застройку. Это самый ценный актив, особенно, если инвестор может получить земельный участок вместе с ГПЗУ или хотя бы ППТ. Следом по уровню ликвидности идут промышленные территории с потенциалом опять же жилищного девелопмента либо развития многофункциональных проектов. Поскольку, как правило, это крупные активы, то инвесторы готовы рассматривать их и без граддокументации, только с урегулированными имущественными правами.

На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады: как self storage формата, так и мультифункциональных внутригородских моно- или поли- функциональных складов, fulfillment склады – это обусловлено развитием dark stores и сервисов быстрой доставки.

Если говорить о площади, то участки до 0,3 га освоить в рамках ленддевелопмента почти невозможно – очень маленькая площадь земельного участка сильно ограничивает варианты best use. Площадь участка от 0,3 до 3 га – это самый востребованный размер. Более крупные земельные активы также сложны в продаже: рынок игроков, способных их купить и освоить, ограничивается десятком компаний-девелоперов.

Рассматривая себестоимость девелопмента, можно оценочно сказать, что земля в структуре затрат формирует 10-25%, в зависимости от степени проработки документации и инженерной подготовки земельного участка. 60-70% приходится на СМР, еще около 7-10% вносят сети. После введения требований по переходу на эскроу-счета еще до 10% расходов – это обслуживание банковского долга, который номинально стоит от 5 до 12%, а в реальности его стоимость будет формироваться как производная темпа продаж и возможности заместить банковское финансирование деньгами конечных покупателей.

Рынок земельных активов и Москвы характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров. То есть процесс, начавшийся несколько лет назад, сейчас подошел к своему логическому завершению. Случайных игроков на нем больше нет. Меняется и структура лендлордов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации. Почти все земельные активы, потенциально годные для дальнейшего использования (застройки или перепродажи), находятся в их руках. Других свободных участков на рынке нет. Тем более значимым игроком земельного рынка становятся компании с госучастием. Они владеют существенными по объему земельными участками преимущественно промышленного назначения – относительно недорогими и часто интересными с точки зрения места расположения и потенциала застройки. В условиях высвобождения их из производственной деятельности они становятся для госкомпаний непрофильным активом. В результате встает вопрос либо реализации земельных излишков, либо участия в девелоперских проектах. Поэтому и в этой сфере в ближайшей перспективе можно ожидать роста числа стратегических альянсов «промышленность – девелопмент» и появления новых крупных проектов редевелопмента промышленных территорий в границах Москвы и в Московской области.

Поэтому в ближайшей перспективе ожидается увеличение числа стратегических альянсов банков, госкомпаний и госкорпораций с крупными девелоперами.

Такие альянсы уже повсеместная практика. Несмотря на падение доходности жилищного девелопмента, лендлорды стремятся реализовывать проекты именно в этой сфере, поскольку жилье обеспечивает наилучший возврат на инвестиции. Однако самостоятельно они не имеют для этого достаточных компетенций. А застройщики заинтересованы в стабильном и относительно недорогом финансировании своих проектов. На пересечении этих интересов и будут возникать финансово-строительные альянсы. Первые примеры уже есть: в прошлом году соглашения о стратегическом сотрудничестве заключили ВТБ и MR Group, а также Сбербанк и Setl Group.

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. В этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получат дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового имущества, по-видимому, выступит одним из основных провайдеров данных процессов: в 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.

Тенденции, прогнозы

Рынок земли в столице остается малопонятным, не поддаваясь попыткам аналитиков систематизировать сведения о нем. Каждая сделка является по-своему уникальной, а предсказать параметры и исход любой предстоящей сделки с земельным участком представляется затруднительным.

Различие в диапазонах цен объясняется рядом факторов, наиболее важными из которых является:

- наличие утвержденного генплана застройки участка;
- наличие согласований на подключение коммуникаций и наличие оплаты подключения (либо только согласование, либо согласование с оплатой подключения, что, особенно при подключении электрической мощности, составляет заметную сумму, включаемую в стоимость продажи);
- отсутствие явно выраженного превышения стоимости предложений прав собственности и прав долгосрочной аренды;
- существенным фактором, влияющим на стоимость, является этажность будущей застройки, что особенно важно для участков под бизнес-центры, деловые центры, торговые центры. При этом в связи с высокой загруженностью автотрасс Москвы, пересогласование проекта на более высокую этажность застройки (что прямым образом влияет на стоимость участка, так как увеличивает доходоприносящим площадь будущих улучшений) практически невозможно;
- размер доли г. Москва (или государства) также оказывает влияние на стоимость участков.

Предложения

Особенностью земельного рынка г. Москва является незначительный оборот свободных земельных участков. Выявлено ограниченное количество предложений по продаже земельных участков на территории г. Москва. Предложения по продаже земельных участков коммерческого назначения на дату оценки приведены далее.

Таблица 20

№ п/п	Местоположение	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена за объект, руб.	Цена за 1 кв.м, руб.	Источник
1	Москва, Варшавское ш., 125с2А	Прямая продажа от собственника проекта строительства общественно-делового центра на земельном участке по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе д.125 с.2 А.,с.15А. Проект общественно-делового центра включает в себя: Корпус А: офисное здание класса В+ (S= 7000 м ² , 8 этажей), 1-ый этаж предназначен под коммерческие помещения, 2-8 этажи - офисные помещения, закрытая, подземная парковка (встроенный паркинг на 42 м/м). Корпус В: торгово-складское здание (S=1300 м ² , 2 этажа). Корпус С: здание складского назначения (S=2900 м ² , 2 этажа). Земельный участок выгодно расположен на первой линии Варшавского шоссе, в непосредственной близости от гипермаркетов «АШАН Сити», «ОБИ» и «METRO», БЦ «Варшавка Sky», фитнес клуб «World Class». Состав продаваемого комплекса: Земельный участок площадью 7 498 м ² (в аренде на 49 лет до 22.10.2063 года), кадастровый номер 77:05:0006005:2408. Существующее строение №1 - площадью 738,7 м ² (кадастровый номер: 77:05:0006005:1069). Существующее строение №2 – площадью 782,7 м ² (кадастровый номер: 77:05:0006005:1076). Проект строительства общественно-делового центра Открытое разрешение на строительство Для земельного участка получен ГПЗУ (градостроительный план земельного участка) и Успешно пройдены общественные слушания по проекту строительства общественно-делового центра.	75 000	300 000 000	40 000	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75_sot_promnaznacheniya_2453778178
2	Москва, ул. Сталеваров, 4к2	Продам земельный участок 276 кв.м. в долгосрочной аренде, для размещения объектов дорожного сервиса в черте города. Расположен в БАО г. Москвы, район Ивановское, ул. Сталеваров, дом 4 корп.2 (напротив), до развилки шоссе Энтузиастов и МКАД - 200 метров. На земельном участке можно разместить автосервис, автомойку, автопрачечную, шиномонтаж, ресторан, кафе. Суммарная поэтажная площадь планируемой застройки - 711 кв.м. при высоте здания 15 метров в границах участка. Кадастровый номер з/участка: 77:03:0006025:12122	276	18 000 000	66 666	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot_promnaznacheniya_1311249307
3	Москва, Кирпичная улица, 41	Аукцион по продаже имущественного комплекса, находящегося по адресу: (Москва, ул. Кирпичная, д. 41) Общая площадь: 1.27 га / 12890.5 м ² Дата окончания приема заявок: 20.03.2023 15:00:00 Дата проведения торгов: 24.03.2023 10:00:00 Кадастровые номера: 77:03:0004004:25, 77:03:0004004:6098, 77:03:0004004:1171, 77:03:0004004:1027 Лот содержит 11 объектов и 2 участка Имущественный комплекс расположен в районе с развитой инфраструктурой. Отличное местоположение и транспортная доступность 1,7 км станция метро Семеновская 1,5 км станция МЦД Измайлово.	12 700	256 141 000	20 200	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_127ga_promnaznacheniya_2720805761
4	Москва, Сормовская улица, 23с2	Продается земельный участок площадью 0,75 га, территория огорожена. Кадастровый номер 77:04:0002012:1005. Участок в долговременной аренде у города Москвы, срок договора до 2061 года. В собственности имеется здание 165,6 кв. м и ангар 485 кв. м, находящиеся на данной территории. Вода, электричество и отопление есть. Канализация в 50м. Любое строительство кроме жилого дома.	7 500	110 000 000	14 666	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75sot_promnaznacheniya_1826865402
5	Москва, ул. Ермакова Роща, 7Ас1	Собственник. К продаже предлагается ЗУ 1,9 га, расположенный по адресу: г. Москва, ЦАО, Пресненский район, ул. Ермакова Роща ,д. 7а, На данном участке расположен объект формата автодеревня, «АВТО-СИТИ ЕР7», общей площадью 28 000 кв.м. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА:Количество строений – 3 (собственность), включая: • 1строение - производственно-складское здание, общая площадь 17 780,4 кв.м., 4 этажа (h=3-6m); • 2 строение - здание теплого паркинга на 300 м/мест, общая площадь 9 392,8 кв.м., 4 этажа (h=3,30m); • 3 строение - административное здание, общая площадь 715 кв.м., 3 этажа (h=3,50m).	19 000	1 700 000 000	89 473	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_190ga_promnaznacheniya_2449545178
6	Москва, Каширское ш., 22А	ЮАО г. Москва, Каширское шоссе 22А, метро Каширская, земельный участок 433 кв м, около заправки "ЕКА" назначение земельного участка, первая линия, автомойка, автосервис, автостоянка, обслуживание автотранспорта, договор аренды с городом на 10 лет, с июня 2022 гола, аренда в месяц 325 000 с НДС. Цена объекта 6.5 млн. Все коммуникации проходят рядом с участком. Площадь строительства здания не более 250 кв м. Переуступка прав аренды зем уч от департамента имущества г. Москвы. Сделан проект, согласован въезд.	430	6 500 000	15 116	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_43sot_promnaznacheniya_2741928761

№ п/п	Местоположение	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена за объект, руб.	Цена за 1 кв.м, руб.	Источник
7	Москва, Олонецкая улица, 17	Продается готовый проект строительства торгово-административного центра по адресу: ул. Олонецкая, вл. 19. Участок в долгосрочной аренде на 49 лет. Получен ГПЗУ. Утвержден АГР. На первом этаже высота потолка 7.2 м, что соответствует стандартам сетевых ритейлеров. В подземной части с высотой потолка 4.2 м может быть расположен торговый зал магазина, подсобные помещения. Паркинг на 10 м/м. На 2-м и 3-м этажах высота потолка 3.6 м, 4-й этаж- эксплуатируемая кровля. Инвестиционные расходы по строительству и вводу в эксплуатацию- 50 млн.р., Москва г, Северо-Восточный административный округ, Олонецкая улица 17, м. Ботанический сад, м. Отрадное, продается Земельный участок, общ. пл. 6.6 соток, Номер лота: 4107697.	660	75 000 000	113 636	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_66sot._promnaznacheniya_2690769537
8	Москва, Восточный административный округ, район Преображенское	Рассматриваемый участок площадью 0,3952 Га расположен в районе Соколиная гора Восточного административного округа города Москвы. Участок неправильной трапециевидной формы, максимальные размеры с востока на запад 50,5 метров, с севера на юг 85,2 метра. Участок расположен в зоне существующей жилой застройки. Со всех сторон окружен зданиями различной этажности от 2-х до 14-ти. Рельеф участка спокойный, не имеет значительных перепадов высот. Разрабатываемая архитектурно-градостроительная концепция предусматривает размещение объекта нового строительства - жилого дома с помещениями общественного назначения (места приложения труда). Функционально проектируемый участок делится на следующие зоны: зона доступа в жилую часть здания, зона для доступа в общественную часть здания на 1-м этаже, площадки отдыха и спорта, прогулочные дорожки и благоустройство.	4000	500 000 000	125 000	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_40sot._promnaznacheniya_2732993895
9	Москва, б-р Дмитрия Донского, 17	Предлагается к продаже проект МФК, расположенный по адресу: г.Москва, Бульвар Дмитрия Донского, у дома 17 (ЮЗАО, Северное Бутово). Территория проекта расположена вблизи станций метро «Бульвар Дмитрия Донского» и «Улица Старокачаловская». На участке расположен объект незавершенного строительства. Есть проект Торгово-офисного центра.	15 790	350 000 000	22 165	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_158ga_promnaznacheniya_2764362454
10	Москва, 9-я ул. Соколиной Горы, 8	продается имущественный комплекс -на участке 5572 кв м несколько зданий,общей площадью до 1500 кв м.Земельный участок и строения в собственности (редкость для Москвы),назначение земли торговля,магазины,рынок,гостиница,рестораны,ярмарки,автосервис и т.д.Все коммуникации,первая линия,три въезда,кадастровый номер земли 77:03:0004007:60	5600	145 000 000	25 892	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_56_sot._promnaznacheniya_2393344975
11	Москва, Мосфильмовская улица	Продажа земельного участка под размещение ФОК с бассейном, коммерческими помещениями на 1 этаже и подземным паркингом Расположение: между ул. Лобачевского и платформой «Матвеевское» Вид права участка: собственность Площадь участка: 3 563 м2 Площадь в ГСН: 4 774 м2 Высотность: 45 Плотность: 13,4 тыс. м2 Вид разрешенного использования: Физкультурно-оздоровительный комплекс, в т.ч.: торговля, офисы Улично-дорожная сеть, инженерные сети –по границам участка	3560	141 304 340	39 692	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_356sot._promnaznacheniya_2459572249
12	Москва, ул. Горбунова, 12А	БОНУС АГЕНТАМ. ОБЪЕКТ ПОПОДАЕТ ПОД КРТ 51 (комплексное развитие территорий). Продается комплекс административно производственных и складских зданий , общей площадью 5099 м2 . На Земельном участке 21000 м2 ! ГАП - 48 600 000 рублей Высота потолков зданий от 6 метров. Электричество 500 квт (можно увеличить) Все коммуникации централизованные. Оперативно покажем, документы готовы к сделке.	21 000	485 000 000	23 095	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_21_ga_promnaznacheniya_2691218530

№ п/п	Местоположение	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена за объект, руб.	Цена за 1 кв.м, руб.	Источник
13	Москва, Иркутская ул., 5/6с2	Земельный участок 3860кв.м.Аренда на 49 лет.До 2069 г.+находящееся в собственности офисное 2-х эт-е здание общей площадью 540 кв.м.,расположенное на данном уч-ке.Уч-к асфальтирован,огорожен со всех сторон,отдельный въезд с ул.Байкальская.Под продажу и обслуживание автотранс-та,размещение объектов торговли,бытового обсл-я и т.д..Кадастровый номер 77:03:0002011:43.Перед зданием парковка на 20 а/м.Объект находится в аренде.Аренда составляет 10680000 руб.в год.	3 860	96 000 000	24 870	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_386_sot._promnaznacheniya_2038855646
14	Москва, 1-я Владимирская ул., 18Ас3	Продается имущественный комплекс в р-н Перово, в непосредственной близости от ш. Энтузиастов. Ближайшая станция метро Перово 13 мин. Пешком. Объект находится в развивающемся районе города, вблизи находится жилая застройка, в том числе попадающая в программу реновации, а также гаражные кооперативы. Земельный участок возможно рассмотреть, как под размещение арендатора автосервис, продукты, бытовое обслуживание, так и под строительство жилья, клиники, спортивного объекта. В состав имущественного комплекса входит: Земельный участок 4 529 кв.м., аренда, кадастровый номер: 77:03:0006009:12, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация зданий и сооружений воинской части. Нежилое здание общей площадью 1270,9 кв.м., собственность, кадастровый номер: 77:03:0006009:1046 Нежилое здание общей площадью 500,9 кв.м., собственность, кадастровый номер: 77:03:0006009:1045 Нежилое здание общей площадью 40,5 кв.м. собственность, кадастровый номер: 77:03:0006008:1141	4500	170 000 000	37 777	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_45_sot._promnaznacheniya_2633618732
15	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Скотопрогонная ул., 21-23С1	Продаются права аренды на земельный участок 0,62Га и право собственности на находящиеся на нем 4 капитальных строения - теплые склады, производственные и офисные помещения (1700 кв.м.). Также на территории есть ангар площадью - 350 кв.м. Огороженная территория. Центральное отопление, вода и канализация. 200 кВа э/м. Подходит под жилую застройку.	6200	450 000 000	72 580	https://www.cian.ru/sale/commercial/255207234/

Анализ представленных предложений о продаже земельных участков на рынке недвижимости г. Москвы показал, что на дату оценки предложения о продаже незастроенных земельных участков производственно-складского назначения отсутствуют.

Предлагаются к продаже земельные участки или уже с разработанными проектами застройки территории, или застроенные земельные участки с действующими объектами недвижимости, которые привлекательны для изменения ВРИ и строительства общественно-деловых объектов, либо жилой застройки.

Проанализировать ситуацию на рынке земельных участков г. Москва в сегменте участков для производственно-складской застройки не представляется возможным ввиду отсутствия прямых аналогов.

Анализ рынка производственно-складской недвижимости г. Москва

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода» под редакцией Л. А. Лейфера все объекты производственно-складского назначения разделены на группы:

1. Универсальные производственно-складские объекты – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.

2. Специализированные высококлассные складские объекты – высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов А и В.

3. Объекты, предназначенные для пищевого производства – помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений.

4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шино – монтажи, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

Склад может являться звеном в цепи движения продукции производственного назначения (склады сырья, готовой продукции, специализированные склады и т.д.), либо находиться на участке движения товаров народного потребления (товарные склады). Также набирает популярность такое понятие как логистические центры. Логистический центр – специализированное предприятие, основными функциями которого являются обработка и хранение грузов, таможенное оформление, информационные услуги.

По мере развития рынка наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации. Сейчас принято различать складские помещения по классам «А», «В», «С», «D».

Потребители ориентируются на набор характеристик производственно-складской недвижимости, которые являются наиболее предпочтительными. К таким характеристикам относятся:

- отапливаемые (гибкие, т.е. включение отопления по желанию арендатора / собственника);
- высота потолка не менее 7 м;
- минимальная автоматизация и механизация;
- наличие офисных помещений с обеспечением телефоном, интернетом;
- пандус для разгрузки автотранспорта;
- возможность маневрирования большегрузных автомобилей;
- антипылевые полы.

Современный склад предполагает не просто определенную площадь под крышей, а грамотно устроенный и спроектированный комплекс с современными стеллажными конструкциями, высокопроизводительной техникой, соответствующим качеством полов в складском помещении и многим другим.

Рынок складской недвижимости в Москве¹²

По итогам I квартала 2022 г. в Московском регионе было введено 197 тыс. м² качественной складской недвижимости, что в 2,5 раза превышает аналогичный показатель 2021 г. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 19 128 тыс. м².

По итогам первых трех месяцев 2022 г. наибольшую долю в структуре ввода занимают объекты, реализованные для собственных нужд: на их долю пришлось 67%, что в абсолютных значениях составляет 132 тыс. м². Крупнейшим объектом стала первая очередь логистического центра для онлайн-ритейлера Wildberries в г. Электросталь площадью 108 тыс. м².

На спекулятивные проекты пришлось 18% от общего объема ввода, или около 35 тыс. м². Проекты по схеме built to suit заняли 15% в структуре ввода.



Вследствие текущей ситуации девелоперы взяли выжидательную позицию, большинство спекулятивных проектов сейчас заморожено. Основная масса потенциальных проектов built to suit находится на паузе ввиду того, что клиенты пересматривают свои планы,

¹² Источник информации: <https://kf.expert/publish/ryнок-skladskoj-nedvizhimosti-moskovskogo-regiona-2022>

а девелоперы не могут выдать предложение, которое будет актуально в течение срока, достаточного для принятия решения клиентом, обсуждаются лишь единичные проекты. В дальнейшем принятие решения о начале строительства будет зависеть от развития экономической ситуации в стране и позиции центрального банка РФ по ключевой ставке.

По итогам I квартала 2022 года доля вакантных площадей прекратила падение и достигла 1,2%. В абсолютном выражении к концу I квартала на рынке оставались свободными 232 тыс. м² качественной складской недвижимости. Мы ожидаем появления значительного объема вакантных площадей на вторичном рынке. По нашим прогнозам, доля вакантных площадей может достичь 4–5% по итогам 2022 года. Помимо традиционного показателя доли вакантных площадей, стоит также обратить внимание на площади, предлагаемые в субаренду: на конец I квартала 2022 года общий объем площадей, которые предлагались в субаренду в Московском регионе, превышал 150 тыс. м², что является значительным объемом на фоне общего показателя вакантных площадей 232 тыс. м².

Помимо появления предложений по субаренде, мы также наблюдаем будущее освобождение площадей.



Так, до конца года заявлен выход на рынок около 410 тыс. м² площадей в существующих зданиях. Помимо того, также заявлены к вводу спекулятивные проекты, находящиеся на стадии строительства, их общая площадь составляет около 147 тыс. м². Таким образом, на рынке появится более 550 тыс. м² свободных складских площадей. Учитывая все перечисленные факторы, можно утверждать, что показатель вакантности с учетом площадей, предлагаемых в субаренду, может достичь 6–8%. По сравнению с итоговым показателем 2021 г. вакантность в Московском регионе выросла на 0,8 п. п. В абсолютных цифрах рост доли вакантных площадей за I кв. 2022 года составил 155 тыс. м².

Наибольший объем свободного предложения отмечается на северном и юго-западном направлениях – 74 тыс. м² (32% доступного предложения) и 39 тыс. м² (17% доступного предложения) соответственно.



Спрос

По итогам I кв. 2022 года общий объем сделок на рынке качественной складской недвижимости Московского региона составил 297 тыс. м², что на 14% выше аналогичного показателя 2021 года. При том, что показатели сопоставимы, нужно отметить, что это является отложенным эффектом тех сделок, которые обсуждались и готовились в конце 2021 года. В дальнейшем мы ожидаем снижения показателя спроса.

Более чем 50% от общего объема сделок, или 155 тыс. м², пришлось на восточное направление Московского региона.



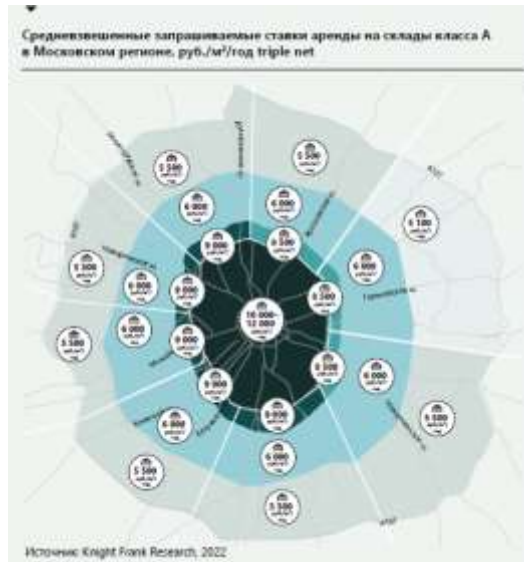
Доля сделок по продаже складских площадей составила 10%, или 30 тыс. м². Сделок продажи складских объектов по схеме built to suit в I квартале 2022 года зафиксировано не было.

Лидирующую позицию по итогам I кв. 2022 г. в объеме спроса занял сегмент онлайн-торговли: на него пришлось 59% от общего объема сделок, или 176 тыс. м². Второе место в структуре спроса заняли дистрибьюторы – 20%, или 59 тыс. м². На логистические компании пришлось 9% объема спроса, или 26 тыс. м².

В предыдущие кризисы наиболее устойчиво с точки зрения спроса на склады проявили себя продуктовые ритейлеры, производители и дистрибьюторы алкоголя и медикаментов. За 8 лет появился новый наиболее активный на рынке складов сегмент – интернет-торговля и

маркетплейсы, на которые в 2021 году приходилось в зависимости от региона от 35 до 70% спроса. От того, как отреагирует на новые реалии этот сегмент в текущем кризисе, будет зависеть состояние складского рынка в целом.

Большая часть сделок за период наблюдений с 2017 по 2021 гг. проходила с отечественными компаниями. По итогам 2021 года на долю иностранных компаний пришлось 17% сделок. Важно отметить, что большинство иностранных компаний в текущей ситуации продолжают занимать площади и платить аренду, соблюдая условия контрактов, несмотря на то, что склады простаивают, поэтому пока не стоит ожидать резкого появления вакантных площадей, занимаемых этими компаниями.



Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м²/год triple net



Источник: Knight Frank Research, 2022

Крупнейшие объекты, строящиеся под заказчика, запланированные к вводу, 2022–2024 гг.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м ²
РЦ Ozon в PNK Парк Пушкино-2	PNK Group	269 700
РЦ DNS в Индустриальном Парке Холмогоры	Концерн Русич	115 900
РЦ Сберлогистика в PNK Парк Пушкино-2	PNK Group	107 800
РЦ Яндекс.Маркет в ЛП Софьино	АТ-недвижимость	90 800

Источник: Knight Frank Research, 2022

Прогноз

К концу 2022 г. объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе составит 1 600–1 700 тыс. м². Основные проекты, которые уже находятся на этапе строительства, должны быть введены в заявленные сроки. Большая часть спекулятивных проектов, которые заявлялись на 2022–2023 гг., переформатируется в строительство под клиента. В сравнении с кризисом 2014–2015 гг., когда было введено много спекулятивных проектов (в 2014 году доля спекулятивных проектов в объеме ввода составила 64% или более 1,1 млн м²), рынок стал более осторожно подходить к спекулятивному строительству ввиду таких факторов, как рост стоимости строительства и финансирования. Так, по итогам 2021 года на спекулятивные проекты пришлось 35% ввода, при том практически все площади были сданы еще до ввода объектов в эксплуатацию. Весной предполагался выход на стройку многих спекулятивных проектов, которые теперь поставлены на паузу.

По прогнозам аналитиков Knight Frank, доля вакантных площадей по итогам первого полугодия 2022 вырастет до 2–3%, а к концу 2022 г. достигнет 4–5%. Основные игроки со стороны арендаторов, которые рассматривали новые проекты строительства складов под собственные нужды, взяли паузу, чтобы пересмотреть свои планы в связи с новыми реалиями, которыми являются новые цепочки поставок и новые планы развития, скорректированные в соответствии с изменением покупательской способности населения. Мы предполагаем, что спрос со стороны сектора онлайн-торговли останется, однако скорректируется в меньшую сторону. В первую очередь спрос сохранится, потому что российские поставщики и производители, которые были ориентированы на работу с западными сетями, будут продавать свой товар на маркетплейсах, которые создали свою инфраструктуру. То же самое касается мелкого и среднего российского бизнеса, который сможет опереться на крупнейшие маркетплейсы для продажи, хранения и доставки своих товаров.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды к концу 2022 г., по прогнозам Knight Frank, достигнет 5 200–5 300 руб./м²/год triple net.

Ценовая ситуация

На дату оценки в г. Москва предлагалось в аренду более 90 тыс. объектов коммерческой недвижимости. Лидером по количеству предложений являются помещения офисного назначения, доля которых составляет по 47% от общего количества предложений. На помещения торгового назначения приходится 19 895 объектов, что составляет 21% предложений рынка, на помещения свободного назначения приходится 13%, на помещения складского назначения – 9%, на производственные помещения 3%. Помещения общественного питания представлены 6 066 объектами, что составляет около 6% от количества предложений, на гостиницы приходится 1% предложений от общего количества.

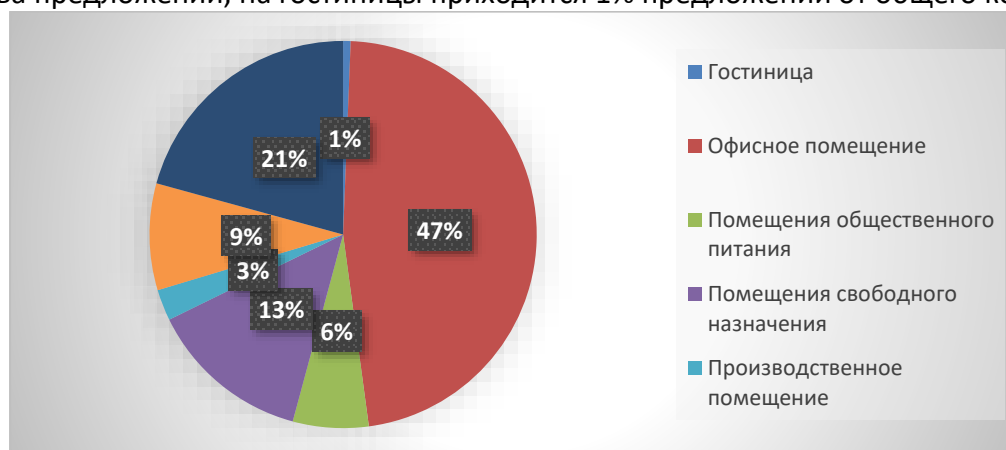


Рис. 4 Структура предложения коммерческой недвижимости по назначению

Выявленные предложения о продаже производственно-складских баз представлены далее в таблице

Таблица 21

Местоположение	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник
Москва, 4-й Лихачёвский пер., 3А	Двухэтажное здание площадью 3172 кв.м. Земля в аренде у города. Огороженная территория вокруг здания, отдельный въезд, электричество 250 кВт, водоснабжение и канализация все договора прямые. По проекту здание предназначалось для пищевого производства и хранения продуктов в замороженном виде (низко температурные камеры). Стены крупноблочные. Высокие потолки. Подходит под производство и склад.	3172	320 000 000	100 883	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimos_t/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_3172_m_2557005016
Москва, Ленинградский пр-т, 37Бсоор1	Продается отдельно стоящее здание с зем.участком на 1 линии рядом с метро Динамо. Общая информация: - площадь 309,2 кв м (154,6 кв м подвал и 154,6 кв м первый этаж) - высота потолков: 1 этаж - 4 м, подвал - 3,4 метра - земельный участок в собственности - согласован отдельный въезд - электричество 60кВт, отопление и водоснабжение - видеонаблюдение - площадка для разгрузки транспорта	309,2	45 000 000	145 537	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimos_t/zdanie_305_m_2540568705
Москва, Рязанский пр-т, 16с13	Ст.М. Окская, 5 м.п., Рязанский проспект, д.16, стр.13. Продается производственное помещение 1025 кв.м на (одноэтажное здание 536 кв.м, сухой подвал 289 кв.м с высотой потолков 4 м, здание двухэтажное 200 кв.м) на участке 11 соток . Размер участка можно увеличить до 20 соток. Недострой. Вторая линия домов .Вокруг административные здания. 11 соток в аренде на 49 лет. Подведены вода и канализация.	1025	28 000 000	27 317	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimos_t/proizvodstvo_ryazanskiy_pr-kt_16k13_2458010510
Москва, Перовское ш., 11с1	Продажа Склада 2690м2 и участка 9500 административно-складской базы в районе метро Авиамоторная и МЦК Нижегородская. От метро не более 7 минут на общественном транспорте, до МЦК 7 минут пешком. Удобный выезд на Перовское шоссе, Нижегородскую улицу и Шоссе Энтузиастов. Общая площадь строений 2649м2, земельный участок 9500м2 в собственности. Назначение земельного участка под эксплуатацию базы механизации или под жилую застройку. Через дорогу в ближайшее время будет возведен большой жилой комплекс.	2690	140 000 000	52 045	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimos_t/sklad_2640m2_i_u_chastok_9500_m_i_sklad_2259617735
Москва, 2-я Кабельная ул., 2с50	Номер объекта 80498. Продажа 2-х этажного складского здания, общей площадью 2200 кв.м, расположенного на охраняемой территории с круглосуточной пропускной системой. Год постройки -1958. Имеется грузовой лифт (грузоподъемность 2т) с возможностью подъезда транспорта. Здание обеспечено коммуникациями теплоснабжения, электроэнергии и водоснабжения. Выделенная эл.мощность -25кВт. Высота потолков 4,3 - 4,9м. Имеются офисные помещения. Установлена система видеонаблюдения. Земельный участок 1270 кв.м. оформлен в аренду до 2066года.	2200	144 000 000	65 455	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimos_t/prodazha_sklada_m_aviamotornaya_1982160352
Москва, пр. Черепановых, 23А	Отдельно стоящее 2-х этажное здание общей площадью 530 м2. Пешая доступность от м. Лихоборы (7 минут пешком). Год постройки 1968г. Материал стен: кирпич, перекрытия ж/б. Планировка смешанная. Есть своя наземная парковка на 10 м/м. Земельный участок 24,3 сотки в долгосрочной аренде на 49 лет.	530	53 000 000	100 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimos_t/zdanie_530_m_2515299217
Москва, САО, р-н Головинский, 4-й Лихачевский пер., 3	Продажа. Собственность. На участке располагается 3 кирпичных здания, в собственности юрлица: 1786,3 кв.м., 60,3 кв.м. и 8,7 кв.м. Свет, канализация - договора прямые. Территория удобная для разгрузки, есть пандус. В данный момент используется под производство сыра. Удобная логистика. Возможно использовать под склад.	1855,3	360 000 000	194 039	https://www.cian.ru/sale/commercial/279106907/

Местоположение	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник
Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Рябиновая ул., 63АС1	Продается административно-производственный комплекс. Комплекс состоит из трех отдельно-стоящих зданий нежилого назначения, общей площадью 2 946,8 кв.м. Двухэтажное производственное здание площадью 1864,7 кв.м., высота потолков 5 м., административное четырехэтажное здание 467, 6 кв.м. , утепленный отапливаемый ангар 531, 4 кв.м. Объект расположен на земельном участке площадью 4 508 кв. м. в долгосрочной аренде на 49 лет до 2046 г., кадастровый номер 77:07:0012005:18. Возможно перепрофилирование комплекса под склад или перестройка под хостел.	2 947	160 000 000	54 293	https://www.cian.ru/sale/commercial/225673112/
Москва, ЮАО, р-н Царицыно, Промышленная ул., 9А	Предложение от собственника. Предлагается на продажу неотапливаемое складское здание, площадью 1439 кв.м, склад с пандусом, высота потолка 4 м, а также административное здание, площадью 48 кв.м, расположенные на участке 6247 кв.м. Адрес: Москва, ул. Промышленная, д. 9А. Земельный участок в аренде до августа 2066 года. Права собственности на указанную недвижимость зарегистрированы в 2002г. и 2003г. соответственно. Электричество, разрешенная мощность 80кВт, водоснабжение, канализация, телефония, интернет. Удобное расположение. Услуги посредников оплачиваются. В настоящее время используется 1000 кв.м склада, в остальной части здания требуется восстановительный ремонт. Продажа ООО с единственным учредителем.	1 487	72 000 000	48 420	https://www.cian.ru/sale/commercial/278504963/
Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, Походный проезд, 5к1	Лот 67171 Отдельно стоящее подземное здание (бывшее овощехранилище)- 528 кв.м. Толстые кирпичные стены, высота потолка- 4м. Водоснабжение и канализация централизованные. Часть помещения обустроена под офис (как 2 этаж). Подъезд и вход в здание свободный. Участок земли под зданием также принадлежит собственнику здания. В настоящее время здание арендует автосервис.	528	29 000 000	54 924	https://www.cian.ru/sale/commercial/275600929/
Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Перовское ш., 11С1	Продажа административно-складской базы и участка 9500м2-собственность в районе метро Авиамоторная и МЦК Нижегородская. МАП 1200 000 рублей. От метро не более 7 минут на общественном транспорте, до МЦК 7 минут пешком. Удобный выезд на Перовское шоссе, Нижегородскую улицу и Шоссе Энтузиастов. Общая площадь строений 2649м2, земельный участок 9500м2 в собственности. Центральные коммуникации, выделенная электрическая мощность 100 кВт с возможностью увеличения. Назначение земельного участка под эксплуатацию базы механизации или для иных видов жилой застройки. Через дорогу в ближайшее время будет возведен большой жилой комплекс. Объект 3504-5048.	2 649	140 000 000	52 850	https://www.cian.ru/sale/commercial/256127829/
Москва, 1-й Казанский просек, 4А	Продается имущественный комплекс (производственно-складская база) расположенный по адресу: г. Москва, улица 1-й Казанский просек, дом 4А, состоящий из 5 одноэтажных отапливаемых нежилых строений 1971 года постройки: - стр. 1. (административное.офисное) общая площадь - 149 кв. м; - стр. 2. (столярная мастерская) - 200,9 кв. м; - стр. 3. (склад) -183,0 кв. м; - стр. 5. (служебно-административное) - 38,2 кв. м; - стр. 6. (служебно-административное) - 40,6 кв. м. Общая площадь строений 611,7 кв.м. Материал стен и перекрытий ж/б панели, высота потолков 2,8-3м., канализация, водоснабжение - центральные, отопление собственная котельная, электроэнергия 15 кВт (возможно увеличение). Строения расположены на земельном участке с кадастровым номером 77:04:0002002:6, общей площадью 2474 кв. м. Аренда до 2070 года. Виды разрешенного использования: Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. Транспортная доступность: станция метро «Стахановская» - 10 мин. пешком, станции электричек «Чухлинка» или «Плющево» - 5 мин. пешком.	611,7	25 000 000	40 870	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizv.-skladsk.baza.uchk_30_sot._5_stroeniy_2332978318

Местоположение	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Источник
Москва, Монтажная ул., 7с1	Предлагается к продаже административно- производственно-складское здание 3 640 кв. м. Дополнительно к зданию пристроен неотапливаемый ангар 200 кв.м . Земельный участок 2773 кв.м. в собственности. Первая линия между развитыми районами метро Щелковская, Бульвар Рокоссовского. 1ый-2ой этаж производственно-складские помещения. Высота потолков 5- 6 м. Офисные помещения кабинетной системы от 18 до 50 кв.м. Пассажирский лифт 400 кг. Грузовые лифты с двух сторон здания по 2 тонны, габариты 2м*3м. В 2020 году проведена замена кровли. К зданию подведены все коммуникации. Мощность электроэнергии 180 кВт. Парковка 40 машиномест.	3 640,00	240 000 000	65 934	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_sklad_proizvodstvo_ofis_3640_m_2549638175
Москва, 1-й Казанский просек, 4	Продается, расположенный по адресу: г. Москва, улица 1-й Казанский просек, дом 4А (владение 6), находящийся в собственности ООО имуществом комплекс, состоящий из 5 нежилых строений : - стр. 1. нежилое здание (административное здание), год постройки 1971 год, этаж 1; общая площадь 149 кв. м. - стр. 2. нежилое здание (столярная мастерская), год постройки 1971 год, этаж 1, общая площадь 200,9 кв. м. - стр. 3. нежилое здание (склад), год постройки 1971 год, этаж 1, общая площадь 183,0 кв. м. - стр. 5. нежилое здание (служебное строение), год постройки 1971 год, общая площадь 38,2 кв. м. - стр. 6. нежилое здание (служебное строение), год постройки 1971 год, общая площадь 40,6 кв. м. Строения расположены на земельном участке с кадастровым номером 77:04:0002002:6, общей площадью 2 500 кв. м., в отношении которого заключен долгосрочный договор аренды земельного участка сроком до 2070 года.	611	27 000 000	44 190	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskie_administrativnoe_zdanie_611_m_1433339184
Москва, Походный пр., 3Ас1	Район Южное Тушино. Земельный участок 1628 кв.м. кад. № 77:08:0005001:7. Одноэтажное капитальное кирпичное здание - 589,7 м2. (в собственности). Полы бетонные армированные (200 мм.) с топингом, гладкие. Потолок утеплённый, подшит оцинкованным профлистом. Кровля - оцинкованный профнастил. Пять складских помещений с косметическим ремонтом, освещением, подведено трёхфазное напряжение 5 Квт., с отдельным въездом, ворота секционные 2,5х2,5 м. Разрабатывается проект реконструкции базы. Охрана круглосуточная (+ собака Алабай), видеонаблюдение.	589,7	38 000 000	64 440	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_589.7_m_2626576212
Москва, Шоссейный пр., 10к1	Предлагается к продаже производственное здание с офисными помещениями в юго-восточном округе, в 10 минутах езды от станции Текстильщики. Производственная часть 790 кв. м. Помещение оснащено водоснабжением, электроэнергией, теплоснабжением. Высота потолков 10 метров. Предусмотрены три въездные группы шириной 5*4 метра. Полы наливной бетон. Отдельно обустроено помещение площадью 60 кв.м. под автосервис. Офисная часть состоит из двух этажей общей площадью 646 кв.м, кабинетной системы. На первом этаже здания расположена зона кассы с бронированной дверью, сертификаты соответствия в наличии. Со стороны проезжей части осуществляется хороший подъезд к зданию. Въезд оснащен раздвижными воротами. Есть возможность предусмотреть КПП при подъезде.	1436	114 920 000	80 028	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_proizvodstvo_avtoserwis_ofis_psn_1436_m_2517154475

Анализируя рынок продажи производственно-складских зданий, имеющийся на дату оценки, можно сделать следующие выводы:

1. Большая часть предложений представлена в ВАО, ЮВАО и ЮАО г. Москвы;
2. Предложения о продаже производственно-складских зданий в районе расположения объекта – отсутствуют. Также практически отсутствуют предложения в СЗАО, ЗАО и ЮЗАО г. Москвы;
3. Рынок продажи производственно-складских зданий в г. Москве в основном представлен комплексами зданий на земельном участке, большая часть зданий предназначена для складской деятельности, с наличием грузоподъемных механизмов;
4. Максимальная стоимость производственно-складских зданий класса С на территории г. Москва составляет 194 039 руб. за кв.м с НДС, минимальная стоимость - 27 317 руб./кв.м с НДС;
5. Большую часть предложений составляют объекты стоимостью от 40 000 до 60 000 руб./кв.м с НДС.

Выявленные предложения об аренде производственно-складских объектов представлены далее в таблице.

Таблица 22

Местоположение	Краткое описание	Площадь, кв.м	Арендная ставка, руб. с НДС	Арендная ставка, руб./кв.м с НДС	Источник
Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, 2-й Силикатный проезд, 34С1	Лот: 403891. БЕЗ КОМИССИИ! Отопливаемый, сухой склад в капитальном строении. 1-й этаж. Пол частично бетонный, часть грунт. Высота потолка 3,3 м. Есть освещение. Электрическая мощность 5 кВт. Видеонаблюдение по периметру. Охраняемая территория. Интернет-провайдеры. Въезд для разгрузки-погрузки бесплатный. В арендную ставку все включено (кроме электричества), в том числе и НДС. Торг возможен. Предоставляются арендные каникулы.	117	78 000	667	https://www.cian.ru/rent/commercial/265106976/
Москва, САО, р-н Хорошевский, ул. Зорге, 7Г	Помещения под пищевое производство, общая пл. 1048 м2. Состоит из 2 блоков: 486 и 562 м2, напротив друг друга по коридору. Вместе либо по-отдельности. Производственный комплекс, огороженная охраняемая территория. Здание 2-этажное капитальное, назначение: под пищевое производство. все центральные коммуникации. Вытяжки, пожарная сигнализация. Метро Полежаевская, 8-10 мин пешком. МЦК Хорошево 7 мин пешком. Работа 24/7. Въезд бесплатный 2 часа любая машина. Далее почасовая оплата 60 руб./час. Парковка на территории: есть места, абонементы. Погрузка ворота пандус дебаркадер, также отдельные входы с улицы и из общего коридора в каждый блок. блок 1, 486 м2 в составе: 1-й этаж производство 371 м2 и здесь же на 2 этаже офис, подсобки, раздевалки = 115 м2.	486	405 000	833	https://www.cian.ru/rent/commercial/276495553/
Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С15	ЛОТ 5101 Вашему вниманию предлагается Аренда теплого Склада, расположенного в Складском комплексе АО "Красная Пресня" в шаговой доступности от станций метро Беговая, Полежаевская, Хорошевская (10 минут пешком) Этаж первый. Ворота на пандусе. Потолки 4,7 метра. Мокрая точка - есть (с возможностью организации душа) Внутри склада есть офисное пространство. Режим работы - круглосуточный (24/7). Территория охраняемая, видеонаблюдение, пропускная система. Юридический адрес предоставляется, ИФНС 14. Дополнительно оплачивается: электричество по счётчику.	452	474 600	1050	https://www.cian.ru/rent/commercial/278622533/
Москва, 2-й Хорошёвский проезд, 7с15,	Без комиссии! Прямая аренда от собственника! Сдается производственно-складское помещение с ОТОПЛЕНИЕМ в Бизнес Парке «Красная Пресня». Площадь теплого помещения 452 кв.м. Разгрузка/погрузка осуществляется через пандус. Высота потолка 5 м. В арендную ставку входят НДС и отопление. ИФНС №14. Договор заключается напрямую с собственником. БЕЗ скрытых платежей и комиссий! - Высота потолков 5 м. Шаг колонн 6 х 6 м. Нагрузка на пол 1,5т/м2. - Разгрузка/погрузка осуществляется через пандус. - Штатное освещение склада и содержание общественных зон входит в арендную плату. - Режим работы территории, сервисных и технических служб круглосуточный (24/7). - Территория охраняемая, видеонаблюдение, пропускная система. - Въезд на территорию 30 мин. бесплатно.	452	474 600	1050	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-5734916178
Москва, САО, р-н Хорошевский, 5-я Магистральная ул., 6С1	Общая площадь помещений - 246 000 кв. м. - Высота потолков - до 5 м. Шаг колонн - 6 х 6 м. Нагрузка на пол - 1 500 кг/м2. - Здания оборудованы 5 - тонными грузовыми лифтами. Высота лифтов 2,4 м; Ширина 4,0 м; Глубина 2,1 м. - Режим работы территории, сервисных и технических служб круглосуточный (24/7). - Территория охраняемая, видеонаблюдение, пропускная система. Въезд на территорию: полчаса бесплатно. Абонементы для постоянных автомобильных пропусков от 4 тыс. руб. в месяц. Услуги по круглосуточной стоянке автомобилей (в том числе большегрузных).	2600	2 730 000	1050	https://www.cian.ru/rent/commercial/277897929/

Местоположение	Краткое описание	Площадь, кв.м	Арендная ставка, руб. с НДС	Арендная ставка, руб./кв.м с НДС	Источник
Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С13	<p>Прямая аренда от собственника. Предоставление юридического адреса, 14 ИФНС.</p> <p>Сдается в аренду помещение под склад, общей площадью 416,9 м2</p> <p>Расположено на 1-м этаже 4-х этажного здания. Высота потолка 3-4 м, пол бетон. Нагрузка на пол 1,5т/м2. Ворота на пандусе.</p> <p>Территория складского комплекса подходит для маневрирования большегрузного транспорта.</p> <p>Ставка 950 руб./м2 в месяц, включая НДС, штатное освещение, уборка общественных зон и прилегающей территории. Предоставляется комплекс дополнительных услуг.</p> <p>Круглосуточный режим работы, видеонаблюдение.</p> <p>Провайдеры: Гарастель, Цифра Один.</p> <p>Округ САО. Удобное транспортное расположение - 0,5 км от ТТК. Ближайшие ст. метро: Беговая (900 м); Хорошевская (900 м); Полежаевская (1 км)</p>	416,9	396 055	950	https://www.cian.ru/rent/commercial/255227341/
Москва, САО, р-н Хорошевский, 1-я Магистральная ул., 29С6Н	<p>Предлагается в аренду складское помещение, площадь 45,3 м2</p> <p>Адрес: 1-я Магистральная улица 29с6</p> <p>Метро: Полежаевская/Хорошевская (10 минут пешком)</p> <p>Высокие потолки: 6 м</p> <p>Отопление: отсутствует</p> <p>Ворота: под уровень земли</p> <p>Кирпичное капитальное здание с бетонными полами и окнами.</p> <p>Территория: охраняемая</p> <p>Санузел: в соседнем здании</p> <p>Коммерческие условия: 800 рублей за м2 в месяц с НДС</p> <p>Арендная плата в месяц: 37 000 рублей в месяц</p> <p>Коммунальные и эксплуатационные расходы включены.</p>	45,3	37 011	817	https://www.cian.ru/rent/commercial/278180739/
Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С9	<p>Сдаем площади под склад и производство в складском комплексе "Красная Пресня".</p> <p>Высота потолка 5 м, пол бетон, шаг колон 6х6. Нагрузка на пол 1,5 т/м2. Широкие ворота 2,4*2,7.</p> <p>Разгрузка осуществляется на пандусе. В данном блоке два пандуса, несколько ворот. Склад утепленный, температура зимой до 10*С. Возможен дополнительный обогрев. Грузовые лифты 2,4*4,0*2,1, грузоподъемность 5 т. Железнодорожная ветка с прямым выходом на станцию Москва Товарная-Смоленская. Удобное маневрирование большегрузного транспорта на территории. Режим работы круглосуточный 24/7. Территория охраняемая, видеонаблюдение, пропускная система. Въезд на территорию: 2 часа бесплатно.</p>	2000	2 100 000	1050	https://www.cian.ru/rent/commercial/279507530/
2-й Хорошёвский пр., 7	<p>Теплый склад 450кв.м. 2-й Хорошёвский пр., 7. Расположено на 1-м этаже.</p> <p>Высота потолка 4,5 м, Пол бетон, Шаг колон 6х6. Нагрузка на пол 1,5т/м2.</p> <p>Температура в помещении зимой +14-18 оС.</p> <p>Разгрузка/погрузка осуществляется через пандус. Ставка включая НДС, отопление, штатное освещение, уборка общественных зон и прилегающей территории.</p> <p>Круглосуточный режим работы, Охраняемая территория, видеонаблюдение</p> <p>Парковка на неограниченное количество машиномест,</p> <p>Гостевая парковка 2 часа бесплатно.</p> <p>Предоставление юридического адреса, 14 ИФНС. Прямая аренда, без комиссии.</p> <p>Номер объекта: #2/559266/10483</p>	450	472 500	1050	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-5849927589

Местоположение	Краткое описание	Площадь, кв.м	Арендная ставка, руб. с НДС	Арендная ставка, руб./кв.м с НДС	Источник
Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С1	<p>Без комиссии! Прямая аренда от собственника!</p> <p>Сдается складское помещение с ОТОПЛЕНИЕМ в Бизнес Парке Красная Пресня. 1-ый этаж. Площадь теплого помещения 330 кв.м.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Высота потолков 5 м. - Штатное освещение склада и содержание общественных зон входит в арендную плату. - Режим работы территории, сервисных и технических служб круглосуточный (24/7). - Территория охраняемая, видеонаблюдение, пропускная система. - Въезд на территорию 30 мин. бесплатно. Абонементы для постоянных автомобильных пропусков от 4 тыс. руб в месяц. Услуги по круглосуточной стоянке автомобилей (в том числе большегрузных). - Удобное маневрирование крупнотоннажного транспорта, организовано упорядоченное автомобильное движение. - Строение оборудовано крытым пандусом для погрузки и разгрузки автомобилей. Имеются подсобные и бытовые помещения 	330	346 500	1050	https://www.cian.ru/rent/commercial/279521039/
Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С9	<p>Сдаем площади под склад и производство в складском комплексе "Красная Пресня".</p> <p>Высота потолка 5 м, пол бетон, шаг колон 6х6. Нагрузка на пол 1,5 т/м2. Широкие ворота 2,4*2,7. Разгрузка осуществляется на пандусе. В данном блоке два пандуса, несколько ворот. Склад утепленный, температура зимой до 10*С. Возможен дополнительный обогрев. Грузовые лифты 2,4*4,0*2,1, грузоподъемность 5 т. Железнодорожная ветка с прямым выходом на станцию Москва Товарная-Смоленская. Удобное маневрирование большегрузного транспорта на территории. Режим работы круглосуточный 24/7. Территория охраняемая, видеонаблюдение, пропускная система. Въезд на территорию: 2 часа бесплатно. Абонементы для арендаторов от 2,5 тыс. руб. в месяц. Услуги по круглосуточной стоянке автомобилей, в том числе большегрузных. Наличие на территории кафе, торгового центра, различных сервисных компаний. Провайдеры: Цифра Один, Гарастель, Ростелеком. Имеются подсобные, бытовые помещения и офисы. 0,5 км от ТТК. Прямая аренда от собственника. Предоставление юридического адреса, 14 налоговая. В арендную плату включены штатное освещение склада и содержание общественных зон, а также НДС.</p> <p>Звоните, ответим на все Ваши вопросы.</p>	2000	2 100 000	1050	https://www.cian.ru/rent/commercial/279507530/
2-й Хорошёвский пр., 7	<p>Теплый склад 450кв.м. 2-й Хорошёвский пр., 7. Расположено на 1-м этаже.</p> <p>Высота потолка 4,5 м, Пол бетон, Шаг колон 6х6. Нагрузка на пол 1,5т/м2.</p> <p>Температура в помещении зимой +14-18.</p> <p>Разгрузка/погрузка осуществляется через пандус.</p> <p>Ставка включая НДС, отопление, штатное освещение, уборка общественных зон и прилегающей территории.</p> <p>Круглосуточный режим работы, Охраняемая территория, видеонаблюдение</p> <p>Парковка на неограниченное количество машиномест,</p> <p>Гостевая парковка 2 часа бесплатно.</p> <p>Предоставление юридического адреса, 14 ИФНС. Прямая аренда, без комиссии.</p> <p>Номер объекта: #2/559266/10483</p>	450	472 500	1050	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-5849927589
Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С1	<p>Без комиссии! Прямая аренда от собственника!</p> <p>Сдается складское помещение с ОТОПЛЕНИЕМ в Бизнес Парке Красная Пресня. 1-ый этаж. Площадь теплого помещения 330 кв.м.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Высота потолков 5 м. - Штатное освещение склада и содержание общественных зон входит в арендную плату. - Режим работы территории, сервисных и технических служб круглосуточный (24/7). - Территория охраняемая, видеонаблюдение, пропускная система. - Въезд на территорию 30 мин. бесплатно. Абонементы для постоянных автомобильных пропусков от 4 тыс. руб в месяц. Услуги по круглосуточной стоянке автомобилей (в том числе большегрузных). - Удобное маневрирование крупнотоннажного транспорта, организовано упорядоченное автомобильное движение. - Строение оборудовано крытым пандусом для погрузки и разгрузки автомобилей. Имеются подсобные и бытовые помещения 	330	346 500	1050	https://www.cian.ru/rent/commercial/279521039/

Арендные ставки объектов производственно-складского назначения, расположенных в районе расположения объекта оценки, находятся в диапазоне от 817 до 1050 руб./кв.м с НДС, в зависимости от ценообразующих факторов.

Оценщиком был проведён анализ информации на рынке коммерческой недвижимости г. Москва, на предмет срока экспозиции объектов, подобных Объекту оценки. Оценщиком был проведён опрос риэлтерских фирм и агентств недвижимости, результаты которого приведены в следующей таблице.

Таблица 23

Значение возможной скидки на торг для объектов производственно-складского назначения (при продаже / при аренде)				
№ п/п	Минимальное значение возможной скидки на торг, %	Максимальное значение возможной скидки на торг, %	Среднее значение возможной скидки на торг, %	Источник информации
1	5	15	10	Алина Анатольевна Хохлова, АН «ДИАМАНТ», г. Москва, ул. Вавилова, д. 70, корп. 20, тел. 8 (915) 1657098, 8 (915) 1657098, http://diamant.ucoz.ru/
2	5	15	10	АН «Аркада Эстейт» г.Москва, пр-т 60-летия Октября, д.9, стр.2, Тел. 8 (495) 789-68-56; 8-903-268-08-28, http://www.arcada-estate.ru/
3	5	15	10	
Среднее значение			10	

Согласно представленной выше таблице, собственники готовы снижать цену предложения от 5 до 15%.

Результаты опроса риэлтерских фирм и агентств недвижимости по поводу срока экспозиции объектов, подобных оцениваемому, приведены далее.

Таблица 24

Сроки экспозиции для коммерческих объектов (производственно-складского назначения)				
№ п/п	Минимальная величина срока экспозиции, мес.	Максимальная величина срока экспозиции, мес.	Среднее значение, мес.	Источник информации
1	2	10	6	Алина Анатольевна Хохлова, АН «ДИАМАНТ», г. Москва, ул. Вавилова, д. 70, корп. 20, тел. 8 (915) 1657098, 8 (915) 1657098, http://diamant.ucoz.ru/
2	2	8	5	АН «Аркада Эстейт» г.Москва, пр-т 60-летия Октября, д.9, стр.2, Тел. 8 (495) 789-68-56; 8-903-268-08-28, http://www.arcada-estate.ru/
3	2	10	6	
Среднее значение			6	

Таким образом, срок экспозиции подобного рода объектов недвижимости в среднем составляет 6 месяцев.

Вознаграждение за оказываемые риэлтерские услуги обычно оплачивает покупатель/арендатор недвижимости, если иное не предусмотрено в договоре на оказание риэлтерских услуг.

Диапазон величины риэлтерских услуг, оказываемых при осуществлении сделки купли-продажи, аренды недвижимости, в среднем составляет: от 2 до 5% от суммы сделки в зависимости от характеристики объекта.

Наиболее важные факторы стоимости, влияющие на цену (арендные ставки) объектов производственно-складского назначения, и диапазон их влияния приведены далее¹³.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав вид и объём передаваемых прав существенно влияет на стоимость объекта, наиболее целесообразно и оптимально рассматривать объекты с одинаковыми правами (разница может достигать 60%).

¹³ Диапазоны влияния ценообразующих факторов определены согласно данным, содержащимся в следующих источниках информации: «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г., «Ассоциация рынка недвижимости Статриелт некоммерческая организация», «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 5-е издание», издательства ABN Group

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости при их совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,76	0,92	0,82

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия конвертируют цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицируют ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости (до 20%).

Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) - данная корректировка подразумевает изменение стоимости объекта недвижимого имущества в зависимости от условий продажи / аренды, которые являются рыночными. Реальные сделки по купле-продаже / аренде объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риелторов.

Скидки на цены предложений по мнению экспертов -оценщиков на активном рынке.				Скидки на арендные ставки по мнению экспертов -оценщиков на активном рынке.			
1. Универсальные производственно-складские объекты				1. Универсальные производственно-складские объекты			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	11,5%	7,9% - 15,0%	1	Москва и Московская область	10,8%	7,2% - 14,3%
2	Санкт-Петербург	10,7%	6,9% - 14,5%	2	Санкт-Петербург	9,3%	6,1% - 12,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,1%	7,6% - 14,3%	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,9% - 13,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,9%	7,4% - 14,3%	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,4%	6,7% - 12,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,5%	7,2% - 15,7%	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	6,8% - 14,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,7%	7,2% - 14,2%	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,8%	6,4% - 12,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,9%	7,7% - 14,1%	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	7,1% - 12,9%
8	Курортные регионы	10,5%	7,0% - 14,0%	8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	11,2%	7,7% - 14,7%	9	Дальневосточные регионы	10,0%	6,9% - 13,1%

Динамика сделок на рынке (дата продажи / аренды) - ситуация на рынке может измениться со времени продажи / сдачи в аренду сравниваемого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта, причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение (зависит от временного различия).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам*		
					А группа	Б группа	В группа
<i>Объекты производственного назначения</i>							
1	Производственные здания и помещения	8	21	14	12	15	18
2	Складские здания и помещения специализированные	3	14	8	7	9	10
3	Складские здания и помещения неспециализированные	5	14	9	8	10	12
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых или легковых автомобилей)	5	17	9	8	10	12
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	14	7	6	8	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	10	6	5	7	8
7	Автозаправочные станции и комплексы АЗС	10	13	11	11	14	17

Местоположение. Является наиболее важным ценообразующим фактором, оказывающим влияние на уровень цен за объекты любого назначения. В зависимости от близости расположения к сформированным зонам производственной застройки, транспортной доступности, развитости социально-экономического потенциала, и близость к крупным городам и автомагистралям, уровень влияния данного фактора очень значителен.

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного за пределами МКАД на расстоянии не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,15

Физические характеристики объекта:

– *обеспеченность земельным участком* - показывает долю стоимости, приходящуюся на земельный участок в общей стоимости ЕОН.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,36	0,25	0,50
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,27	0,15	0,38

– *физическое состояние* – на стоимость объектов производственно-складской недвижимости оказывает влияние такой фактор как состояние и (или) уровень отделки здания и помещений. Хорошее состояние здания или проведенный в нем капитальный ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект. Цены предложений производственно-складских зданий или встроенных помещений, находящихся в хорошем состоянии с простым уровнем отделки, выше цен предложений объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии. В зависимости от текущего состояния здания были определены следующие параметры состояния:

- Неудовлетворительное – здание, требующее капитального ремонта;
- Удовлетворительное – здание, находящееся в эксплуатации, требующее незначительного ремонта;
- Хорошее – здание, не требующее ремонта или новое здание.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, находящегося в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, находящегося в неудовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,22	1,12	1,29

– *наличие отопления* - наличие данного фактора непосредственно влияет на спрос производственно-складской недвижимости, отапливаемые помещения наиболее привлекательны, чем объекты без наличия отопления.

Таблица 7.3

Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,77	0,71	0,84

Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,80	0,73	0,88

инженерное обеспечение - корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,94	0,91
Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,95	0,92
Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	0,99

– *назначение частей производственно-складского комплекса* – цена административно-бытовых площадей объекта превышает цену производственно-складских площадей.

Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	1,44	1,35	1,53

Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	1,47	1,36	1,57

– *доступ к объекту* – фактор, характеризующий влияние на стоимость / ставку производственно-складских объектов расположения на закрытой территории, доступ к которой ограничен.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,87	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,87	0,90

– *этаж расположения* – одним из факторов, влияющих на стоимость производственно-складской недвижимости, является этаж расположения. Это связано с тем, что наземная часть зданий является предпочтительной с точки зрения доступа во внутренние помещения для погрузки/разгрузки, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных в наземной части здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,87	0,85	0,89

– материал стен – производственно-складские здания из металлопрофиля значительно уступают в цене таким же капитальным объектам.

г. Москва и Московская область				
цены		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,23	1,49
	сэндвич-панели	0,81	1,00	1,21
	металлические	0,67	0,83	1,00

Таблица 88

г. Москва и Московская область				
арендные ставки		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,22	1,52
	сэндвич-панели	0,82	1,00	1,24
	металлические	0,66	0,80	1,00

– наличие железнодорожной ветки – отношение удельной цены / арендной ставки объекта, оборудованного ж/д веткой, к удельной цене / арендной ставке такого же объекта без ж/д ветки.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,14	1,13	1,15

– наличие ГПМ – отношение удельной цены / арендной ставки объекта без ГПМ к удельной цене / арендной ставке такого же объекта оборудованного ГПМ.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта, обеспеченного ГПМ.	0,91	0,90	0,92

– общая площадь - масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости помещений, в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект оценки и объект-аналог.

Площадь, кв.м		г. Москва (цены)						
		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,11	1,20	1,43	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,90	1,00	1,08	1,29	1,45	1,58	1,64
	500-1000	0,83	0,92	1,00	1,19	1,34	1,46	1,51
	1000-5000	0,70	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,27
	5000-10000	0,62	0,69	0,75	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,63	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,61	0,66	0,79	0,88	0,96	1,00

Таблица 59

Площадь, кв.м		г. Москва (арендные ставки)						
		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,11	1,19	1,41	1,58	1,71	1,77
	300-500	0,90	1,00	1,08	1,28	1,43	1,55	1,61
	500-1000	0,84	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,71	0,78	0,85	1,00	1,12	1,21	1,26
	5000-10000	0,63	0,70	0,76	0,90	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,58	0,64	0,70	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,56	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Ценообразующих факторов достаточно много и они не ограничиваются вышеперечисленными, но как показывает практика, остальные не оказывают существенного влияния на цену объектов

Анализ ликвидности имущества

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т. е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

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

Предполагаемый срок рыночной экспозиции Объекта оценки составляет 6 месяцев.

Факторы, влияющие на показатели ликвидности:

- эластичность спроса;
- увеличение числа выставленных на продажу объектов;
- состояние имущества;
- местоположение;
- инженерное обеспечение;
- транспортная доступность.

Таблица 25¹⁴

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1 – 2	3 – 6	7 – 18

Таким образом, принимая во внимание описанные выше характеристики Объекта оценки, можно сделать вывод о том, что Объект оценки является недвижимостью со средним уровнем ликвидности.

¹⁴ Источник информации: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества, акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога», Комитет по оценочной деятельности Ассоциации российских банков, Москва, 2011 (Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.) (<http://www.ocenchik.ru/docs/1069.htm>))

Выводы:

– Анализ представленных предложений о продаже земельных участков на рынке недвижимости г. Москвы показал, что на дату оценки предложения о продаже незастроенных земельных участков производственно-складского назначения отсутствуют.

– Предлагаются к продаже земельные участки или уже с разработанными проектами застройки территории, или застроенные земельные участки с действующими объектами недвижимости, которые привлекательны для изменения ВРИ и строительства общественно-деловых объектов, либо жилой застройки.

– Проанализировать ситуацию на рынке земельных участков г. Москва в сегменте участков для производственно-складской застройки не представляется возможным ввиду отсутствия прямых аналогов;

– Рынок продажи и аренды производственно-складской недвижимости в г. Москва является развитым;

– Рынок продажи производственно-складских зданий в г. Москве в основном представлен комплексами зданий на земельном участке, большая часть зданий предназначена для складской деятельности, с наличием грузоподъемных механизмов;

– Максимальная стоимость производственно-складских зданий класса С на территории г. Москва составляет 194 039 руб. за кв.м с НДС, минимальная стоимость - 27 317 руб./кв.м с НДС;

– Арендные ставки объектов производственно-складского назначения, расположенных в районе расположения объекта оценки, находятся в диапазоне от 817 до 1050 руб./кв.м с НДС;

– Скидка на торг при продаже/аренде производственно-складских объектов находится в диапазоне 5-15%;

– срок экспозиции производственно-складских объектов в среднем составляет 6 месяцев.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Согласно Федеральному стандарту № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование объекта недвижимости, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо и при котором объект недвижимости имеет наибольшую стоимость. В процессе анализа НЭИ последовательно рассматриваются следующие критерии:

Физическая возможность:	возможность застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений с использованием современных технологий строительства в приемлемые сроки и с приемлемым качеством.
Юридическая правомочность:	возможность застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений, не противоречащая нормам и правилам зонирования и частным юридическим ограничениям.
Финансовая оправданность:	вариант застройки свободного земельного участка или реконструкции существующих улучшений, обеспечивающий положительную конечную отдачу от проекта, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям.
Максимальная эффективность:	то использование, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное функциональное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшем окружении оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование объекта недвижимости и др.

Выбор оценщиками варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на величину рыночной стоимости этого объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования (далее — АНЭИ) объектов недвижимости проводится в следующей последовательности:

- АНЭИ земельного участка как условно свободного от улучшений (незастроенного участка);
- АНЭИ земельного участка с существующими улучшениями (застроенного земельного участка).

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

При рассмотрении возможной застройки земельного участка его анализ проводится в предположении, что данный участок условно свободен от какой-либо застройки (т.е. условно не застроен).

Физическая возможность

Учитывая физические характеристики земельного участка, местоположение, плотность окружающей застройки, доступность, в том числе и элементов инженерной инфраструктуры, его ближайшее окружение, здесь физически возможно строительство объектов коммерческого назначения.

Правомочность

Оцениваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, с видом разрешенного использования - для дальнейшей эксплуатации производственного участка. Какие-либо документы, свидетельствующие о возможности изменения назначения оцениваемого участка представлены не были. Таким образом, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения будет разрешено размещение объекта производственно-складского назначения.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Поскольку единственным вариантом, удовлетворяющим критерию юридической допустимости, является размещение объекта производственно-складского назначения, то именно этот вариант и будет финансово оправданным и максимально эффективным.

Вывод: в результате качественного анализа Оценщик пришел к выводу, что критерию максимальной эффективности соответствует вариант строительства объектов производственно-складского назначения.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующей застройкой

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с существующей застройкой предполагает определение варианта использования объекта недвижимости в целом (земельного участка и расположенных на нем зданий), при котором стоимость объекта недвижимости будет максимальной.

На стадии анализа НЭИ условно свободного участка было отмечено, что наиболее эффективным является использование участка под строительство объектов производственно-складского назначения.

В данном случае Оценщик должен рассмотреть все альтернативные варианты использования земельного участка с имеющимися улучшениями:

- использование в текущем состоянии;
- реконструкция существующих улучшений;
- снос существующих улучшений и возведение нового здания.

Согласно визуальному осмотру, оцениваемое здание находится в неудовлетворительном состоянии, поскольку требует проведения ремонта основных конструктивных элементов и инженерных систем. Оцениваемое здание по своим конструктивно-планировочным характеристикам представляет собой нежилое здание производственно-складского назначения, которое расположено внутри квартала, находится в окружении коммерческой застройки: офисно-складской и торговой.

Таким образом, текущее использование оцениваемого земельного участка совпадает с выявленным наиболее эффективным использованием условно свободного земельного участка – для размещения объектов производственно-складского назначения.

Заключение о наиболее эффективном использовании недвижимого имущества

Учитывая вышесказанное, по мнению Оценщика, наиболее эффективным является вариант использования Объекта оценки в качестве объекта производственно-складского назначения.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

12.1 Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1 определяет три подхода, из которых:

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. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

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.

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

12.2 Затратный подход

12.2.1 Определение рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества

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

Другими словами, стоимость недвижимости в рамках затратного подхода равна стоимости земельного участка как условно свободного при его наиболее эффективном использовании плюс стоимость воспроизводства или замещения улучшений за вычетом накопленного износа.

$$V_O = V_L + V_B = V_L + CB (CЗ) - И,$$

где:

V_O – стоимость объекта недвижимости;

V_L – стоимость прав на земельный участок;

V_B – стоимость прав собственника на улучшения: $V_B = CB (CЗ) - И$;

CB – стоимость воспроизводства улучшений: $CB = C_C^K + ПП$;

$CЗ$ – стоимость замещения улучшений: $CЗ = C_C^A + ПП$;

C_C^K – затраты на воспроизводства улучшений, т.е. стоимость нового строительства *идентичных* (точных копий) улучшений;

C_C^A – затраты на замещение улучшений, т.е. стоимость нового строительства *аналогичных* улучшений;

ПП – прибыль предпринимателя (инвестора);

И – накопленный износ улучшений: $И = ФИ + ФУ + ВУ$;

ФИ – физический износ улучшений;

ФУ – функциональное устаревание улучшений;
ВУ – внешнее (экономическое) устаревание.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках затратного подхода¹⁵:

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

Отказ от использования подхода

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

Рынок продажи и аренды производственно-складской недвижимости в г. Москве является активным, на рынке присутствует достаточное количество предложений для реализации методов сравнительного и доходного подходов.

Согласно п. 24д) ФСО №7 для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования, что затруднительно, поскольку проанализировать ситуацию на рынке земельных участков г. Москва в сегменте участков для производственно-складской застройки не представляется возможным ввиду отсутствия прямых аналогов. к продаже предлагаются земельные участки или уже с разработанными проектами застройки территории, или застроенные земельные участки с действующими объектами недвижимости, которые привлекательны для изменения ВРИ и строительства общественно-деловых объектов, либо жилой застройки.

Ввиду вышеизложенного Оценщиком принято решение отказаться от использования затратного подхода.

12.3 Сравнительный подход

Сравнительный (рыночный) подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Сравнительный подход представлен следующими методами: методом сравнения продаж, методом валового рентного мультипликатора (ВРМ) и методом регрессионного анализа.

При определении стоимости методом регрессионного анализа строится математическая модель, которая объясняет вариации цен аналогов вариациями значений ценообразующих факторов и позволяет рассчитать оценку не только объекта оценки, но и оценку стоимости

¹⁵ ФСО-7 «Оценка недвижимости», приказ Министерства Экономического развития РФ п.п. 24 г).

каждого аналога, использованного при построении этой модели.

Метод валового рентного мультипликатора представляет собой отношение цены аналогичного объекта к ежегодному доходу, получаемого от него, и применим в том случае, когда имеется достоверная информация о ценах продаж и величинах потенциального либо действительного доходов объектов-аналогов.

Метод сравнения продаж основан на анализе рынка недвижимости и получения информации о недавних сделках, цен предложений по аналогичным объектам на рынке и сравнения оцениваемой недвижимости с аналогичными объектами.

Для применения сравнительного подхода проведен анализ рынка (см. раздел 10.6 данного Отчета), на основании которого Оценщику удалось найти объекты, которые удовлетворяют определению аналога.

Поэтому в дальнейшем для определения стоимости используется метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж

Данный метод основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние три-шесть месяцев. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Указанный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по недавно прошедшим сделкам и ценам предложений.

Алгоритм определения рыночной стоимости методом сравнения продаж можно представить в следующем виде:

- 1) изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект;
- 2) отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- 3) выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- 4) выбор наиболее существенных параметров сравнения для корректировки цен аналогов;
- 5) корректировка цен единиц сравнения аналогов на различия в параметрах сравнения;
- 6) анализ скорректированных значений единичных цен аналогов;
- 7) заключение об итоговой стоимости объекта оценки.

Определение рыночной стоимости ЕОН

Выбор и описание объектов-аналогов

Согласно ФСО №7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по основным ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

Объект оценки позиционируется на рынке коммерческой недвижимости в сегменте производственно-складского назначения.

Информация по сопоставимым объектам была получена на основании данных интернет-сайта www.avito.ru, rostov.cian.ru, и в результате телефонных переговоров со специалистами агентств недвижимости г. Москва (разд.10.6).

Подбор объектов-аналогов производился, исходя из наиболее схожих с объектом оценки параметров по основным ценообразующим элементам.

По результатам проведенного анализа рынка было выбрано 3 объекта-аналога. В Приложении №2 к настоящему Отчету приведены копии материалов, содержащих сведения об объектах-аналогах.

Таблица 26

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта, кв. м	2 200,0	589,7	2 947,0	1 487,0
Цена продажи объекта, руб., с НДС	144 000 000	38 000 000	160 000 000	72 000 000
Цена продажи 1 кв.м объекту, руб., с НДС	65 455	64 440	54 293	48 420
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на ОКС, право аренды на земельный участок	Право собственности на ОКС, право собственности на земельный участок	Право собственности на ОКС, право аренды на земельный участок	Право собственности на ОКС, право аренды на земельный участок
Условия финансирования	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата
Динамика сделок на рынке (дата продажи)	Январь 2023 г.	Январь 2023 г.	Январь 2023 г.	Январь 2023 г.
Месторасположение	Москва, 2-я Кабельная ул., 2с50	Москва, Походный пр., 3Ас1	Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Рябиновая ул., 63Ас1	Москва, ЮАО, р-н Царицыно, Промышленная ул., 9А
Обеспеченность земельным участком, кв.м	1270	1628	4 508	6247
Этажность здания	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное - 1000 кв.м, требует ремонта 487,0 кв.м
Доступ к объекту	Через соседние территории	Свободный	Через соседние территории	Свободный
Материал стен	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон
Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Наличие ж/д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие административной части, кв.м	200,00	0,00	467,60	48,00
Наличие ГПМ	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_sklada_m_aviamotornaya_1982160352	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_589.7_m_2626576212	https://www.cian.ru/sale/commercial/225673112/	https://www.cian.ru/sale/commercial/278504963/
Контактная информация	т.84959259365	т.89099714967	т.89660641535	Т.89169666877

Месторасположение объектов-аналогов и Объекта оценки на карте представлено на следующем рисунке.

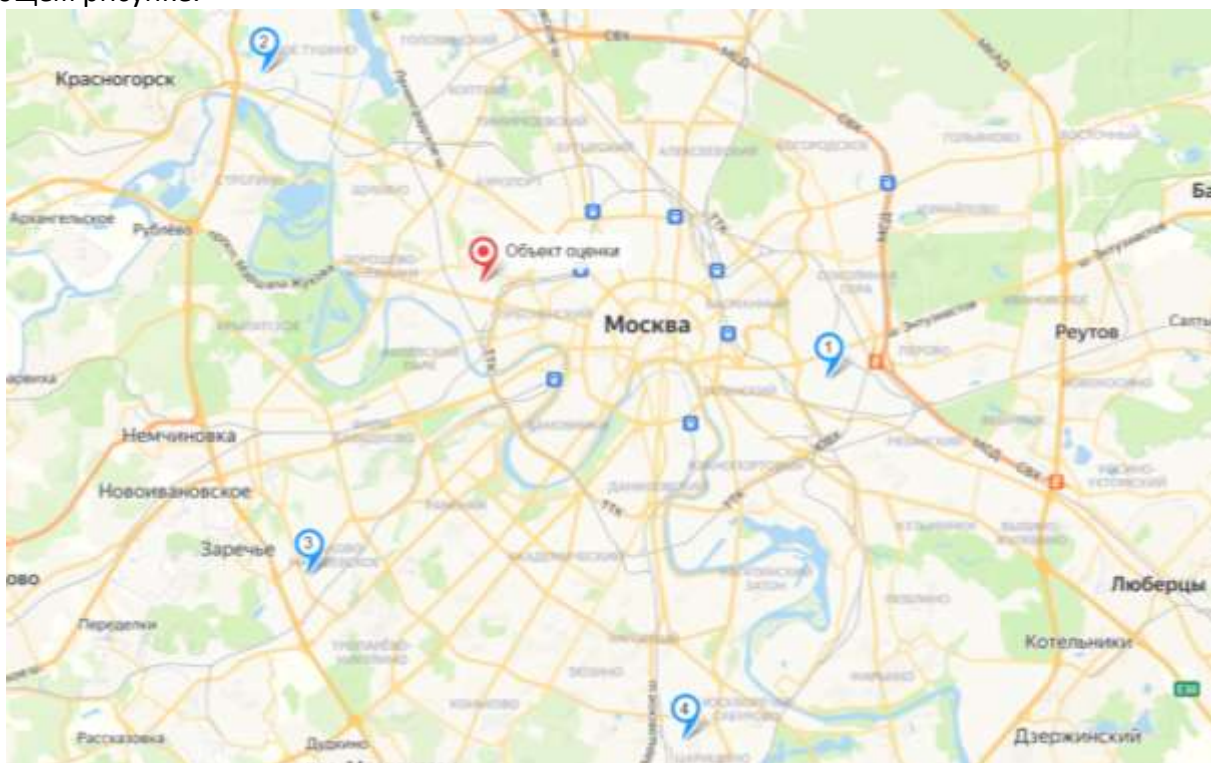


Рис. 5. Местоположение объектов-аналогов и Объекта оценки на карте г. Москва

Выбор единицы сравнения

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

Определение элементов сравнения

Для дальнейших расчетов объектов производственно-складского назначения были выделены следующие элементы сравнения:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).
3. Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг).
4. Динамика сделок на рынке.
5. Местоположение.
6. Физические характеристики объекта:
 - доступ к объекту;
 - физическое состояние;
 - наличие отопления;
 - инженерное обеспечение;
 - площадь административных помещений;
 - этаж расположения;
 - материал стен;
 - тип объекта;
 - наличие ж/д ветки;
 - наличие ГПМ;
 - общая площадь (фактор масштаба).

Для анализа объектов сравнения и проведения корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются различные количественные и качественные методики. Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

Классификация и суть корректировок. Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, которыми характеризуются объекты-аналоги в сравнении их с объектом оценки.

Корректировки делятся на:

- процентные (коэффициентные);
- стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень отличия в характеристиках объекта-аналога от объекта оценки. Если объект-аналог по характеристикам хуже объекта оценки, то к цене объекта-аналога вносится повышающий коэффициент, если лучше – понижающий коэффициент. К процентным корректировкам можно отнести, например, корректировки на местоположение, износ, время продажи и др. Скорректированная стоимость объекта-аналога с учетом процентной корректировки рассчитывается по формуле:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} \times (1 \pm П/100)$$

где:

Сед. ср. – цена объекта-аналога, ден.ед;

Сед. ср. до – скорректированная цена объекта-аналога, ден.ед.;

П – величина корректировки, %.

Стоимостные (денежные) корректировки, вносимые к единице сравнения (1 кв.м., 1 сотка, 1 га), изменяют цену объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается отличие в характеристиках объекта-аналога от объекта оценки. Положительная корректировка вносится, если объект-аналог хуже объекта оценки, если лучше – применяется отрицательная корректировка. К денежным корректировкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести корректировки на качественные характеристики.

Скорректированная стоимость объекта-аналога с учетом денежной корректировки рассчитывается по формуле:

$$Сед. ср. = Сед. ср. до \pm Пст.$$

где:

Сед. ср. – цена объекта-аналога, ден.ед;

Сед. ср. до – скорректированная цена объекта-аналога, ден.ед;

П – величина корректировки, ден.ед.

Расчет и внесение корректировок. Для расчета и внесения корректировок используется множество различных методов, среди которых можно выделить:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения корректировок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика, эксперта или иного специалиста в определенной области о том, насколько объект-аналог хуже/лучше по своим характеристикам по сравнению с объектом оценки. В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

Статистические методы расчета корректировок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов и изменениями каких-либо их характеристик.

В ряде случаев, денежные корректировки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен объектов-аналогов.

Для анализа объектов сравнения и проведения корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются различные количественные и качественные методики. Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

При корректировке все поправки делаются от объекта сравнения (объекта-аналога) к Объекту оценки.

Далее в таблице определяется рыночная стоимость объекта оценки.

Таблица 27

№ п/п	Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Площадь объекта, кв. м	138,20	2 200,0	589,7	2 947,0	1 487,0
2	Цена продажи объекта, руб. с НДС		144 000 000	38 000 000	160 000 000	72 000 000
3	Цена продажи объекта, руб./кв.м с НДС		65 455	64 440	54 293	48 420
4	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности на ОКС, право собственности на земельный участок	Право собственности на ОКС, право аренды на земельный участок	Право собственности на ОКС, право собственности на земельный участок	Право собственности на ОКС, право аренды на земельный участок	Право собственности на ОКС, право аренды на земельный участок
5	<i>Корректировка</i>		8,00%	0,00%	8,00%	8,00%
6	<i>Цена продажи объекта после корректировки, руб./кв.м</i>		70 691	64 440	58 636	52 294
7	Условия финансирования	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата
8	<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9	<i>Цена продажи объекта после корректировки, руб./кв.м</i>		70 691	64 440	58 636	52 294
10	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-	Торг	Торг	Торг	Торг
11	<i>Корректировка</i>		-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%
12	<i>Цена продажи объекта после корректировки, руб./кв.м</i>		62 562	57 029	51 893	46 280
13	Динамика сделок на рынке (дата предложения)	Январь 2023 г.	Январь 2023 г.	Январь 2023 г.	Январь 2023 г.	Январь 2023 г.
14	<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
15	<i>Цена продажи объекта после корректировки, руб./кв.м</i>		62 562	57 029	51 893	46 280
16	Местоположение	г.Москва, ул.Магистральная 5-Я, д.10Б	Москва, 2-я Кабельная ул., 2с50	Москва, Походный пр., 3Ас1	Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Рябиновая ул., 63АС1	Москва, ЮАО, р-н Царицыно, Промышленная ул., 9А
17	<i>Корректировка</i>		0,00%	10,00%	10,00%	10,00%
18	<i>Цена продажи объекта после корректировки, руб./кв.м</i>		62 562	62 732	57 082	50 908
19	Доступ к объекту	Через соседние территории	Через соседние территории	Свободный	Через соседние территории	Свободный
20	<i>Корректировка</i>		0,00%	-11,00%	0,00%	-11,00%
21	<i>Цена продажи объекта после корректировки, руб./кв.м</i>		62 562	55 831	57 082	45 308
22	Площадь административных помещений, кв.м	0,00	200,00	0,00	467,60	48,00
23	<i>Корректировка</i>		-4,00%	0,00%	-7,00%	-1,00%
24	<i>Цена продажи объекта после корректировки, руб./кв.м</i>		60 060	55 831	53 086	44 855
25	Материал стен	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон
26	<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
27	<i>Цена продажи объекта после корректировки, руб./кв.м</i>		60 060	55 831	53 086	44 855
28	Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
29	<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

№ п/п	Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
30	Цена продажи объекта после корректировки, руб./кв.м		60 060	55 831	53 086	44 855
31	Физическое состояние	Не удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное -1000 кв.м, требует ремонта 487,0 кв.м
32	Корректировка, руб.		-18,00%	-18,00%	-18,00%	-13,00%
33	Цена продажи объекта после корректировки, руб./кв.м		49 249	45 781	43 531	39 024
34	Наличие отопления	Отсутствует	В наличии	Отсутствует	В наличии	Отсутствует
35	Корректировка, руб.		-16,00%	0,00%	-16,00%	0,00%
36	Цена продажи объекта после корректировки, руб./кв.м		41 369	45 781	36 566	39 024
37	Инженерное обеспечение	Отсутствует	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
38	Корректировка		-10,70%	-10,70%	-10,70%	-10,70%
39	Цена продажи объекта после корректировки, руб./кв.м		36 943	40 882	32 653	34 848
40	Этаж расположения	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный
41	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
42	Цена продажи 1 кв.м общей площади улучшений после корректировки, руб.		36 943	40 882	32 653	34 848
43	Наличие Ж/Д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
44	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
45	Цена продажи 1 кв.м общей площади улучшений после корректировки, руб.		36 943	40 882	32 653	34 848
46	Наличие ГПМ	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
47	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
48	Цена продажи 1 кв.м общей площади улучшений после корректировки, руб.		36 943	40 882	32 653	34 848
49	Площадь, кв.м	387,30	2 200,0	589,7	2 947,0	1 487,0
50	Корректировка		24,47%	5,44%	29,14%	18,47%
51	Цена продажи 1 кв.м общей площади улучшений после корректировки, руб.		45 983	43 106	42 168	41 284
52	Модуль корректировок		81,17%	55,14%	98,84%	72,17%
53	Весовой коэффициент аналога		0,242061	0,282675	0,220550	0,254714
54	Стоимость 1 кв.м общей площади улучшений после корректировки, руб.	43 131				
55	Рыночная стоимость Объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	16 704 636				

Определение поправок и порядок их внесения

В вышеприведенной таблице показаны объекты сравнения и те корректировки, которые были внесены, исходя из имеющихся различий между объектами – аналогами и оцениваемым объектом. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав - передаваемый состав прав, как правило, непосредственно влияет на стоимость недвижимости. В расчете данной корректировки учитывается разница между оцениваемым объектом и подобранными аналогами в наборе прав. На улучшения Объекта оценки и объектов-аналогов оформлено право собственности, на земельные участки у объектов-аналогов №1,3,4 оформлено право долгосрочной аренды, у объекта-аналога №2 право собственности. Корректировка на передаваемые имущественные права вводится для объектов-аналогов №1,3,4.

Для определения корректировки применялся «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 5-е издание», стр.56¹⁶.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных в пределах МКАД	1,08	1,04	1,12
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных за пределами МКАД	1,10	1,05	1,15

Корректировка для объектов-аналогов №1,3,4 составила (+) 8%.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Вторая из последовательных корректировок, которая конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости.

По всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах с единовременной выплатой, как и для объекта оценки, что характерно для нынешнего российского рынка. Следовательно, корректировка на условия финансирования в данном случае не требуется.

Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) – данная корректировка подразумевает изменение стоимости объекта недвижимого имущества в зависимости от условий продажи, которые являются рыночными. Реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риелторов.

Скидка на торг определялась в соответствии с изданием «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., стр. 288, таб. 203, для универсальных производственно-складских в г. Москва и Московской области на активном рынке в среднем составляет 11,5%, что не противоречит анализу рынка. Выдержка из издания приведена далее.

Скидки на цены предложений по мнению экспертов -оценщиков на активном рынке.				
1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	11,5%	7,9%	15,0%

¹⁶ Источник информации: <https://abn-consult.ru/issledovaniya>

Корректировка на торг для объектов-аналогов составила (-) 11,5%.

Динамика сделок на рынке. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравниваемого объекта на дату проведения оценки. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос, изменившееся предложение. В нашем случае отсутствуют причины внесения поправок, т.к. объекты-аналоги актуальны на дату оценки.

Местоположение. Основной ценообразующий фактор, характеризующийся близостью к центру населенного пункта, основным транспортным магистралям, сосредоточенность объектов жилой и нежилой застройки. Для определения корректировки применялся «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 5-е издание», стр.72¹⁷.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,15

Объект оценки и объект-аналог №1 расположены между ТТК и ЧТК, поэтому поправка не вводится.

Объекты-аналоги №2,3,4 расположены между ЧТК и МКАД для них вводится поправка (+) 10%.

Доступ к объекту. Въезд на территорию объекта оценки осуществляется через смежный земельный участок. Объекты-аналоги № 1,3 обеспечены таким же доступом как и объект оценки, подъезд к ним осуществляется через территории смежных участков. Объекты-аналоги №2,4 обеспечены свободным доступом, они обеспечены прямым подъездом с улицы, поэтому для них вводится поправка.

Поправка определялась в соответствии с изданием «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., стр. 132, таб. 46. Выдержка из издания приведена далее.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,87	0,90

Корректировка для объектов-аналогов №2,4 составила (-) 11%.

Площадь административных помещений. Объект оценки представляет собой недвижимость производственно-складского назначения без административной части, в составе объектов-аналогов имеются площади складского и административного назначения. Требуется введение корректировки на назначение объектов. Корректировка вводилась согласно изданию «Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Нижний Новгород, 2021 г.), стр. 274, табл. 197, под редакцией Лейфера Л.А. (с учетом доли административной части в общей площади комплекса). Выдержка из издания приведена далее.

¹⁷ Источник информации: <https://abn-consult.ru/issledovaniya>

Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	1,44	1,35	1,53

Таблица 28

Параметры	ОО	ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4
Общая площадь, кв.м	387,30	2 200,00	589,70	2 947,00	1 487,00
Площадь административных помещений, кв.м	0,0	200,0	0,0	467,6	48,0
Площадь производственных помещений, кв.м	387,3	2 000,0	589,7	2 479,4	1 439,0
Доля административных помещений	0,000	0,091	0,000	0,159	0,032
Доля производственно-складских помещений	1,000	0,909	1,000	0,841	0,968
<i>Значение фактора определяется по формуле: Доля офисных * 1,45 + доля производственно-складских * 1,00</i>					
Значение фактора	1,000	1,040	1,000	1,070	1,014
<i>Значение корректировки определяется по формуле: (Фактор ОО – Фактор ОА)/Фактор ОО</i>					
Значение корректировки	-	-4%	0%	-7%	-1%

Материал стен. Оцениваемый объект представляет собой здание из кирпича и бетона. Объекты-аналоги – капитальные здания. Введение корректировки не требуется.

Тип объекта. Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой отдельно стоящие здания, поправка по данному параметру не вводится.

Физическое состояние. В зависимости от текущего состояния зданий и сооружений были определены следующие параметры состояния:

- Неудовлетворительное – здания требующего капитального ремонта;
- Удовлетворительное – здания, находящегося в эксплуатации, требующее незначительного ремонта;
- Хорошее – здания не требующего ремонта или новое здание.

Объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии, объекты-аналоги №1,2,3 находятся в удовлетворительном физическом состоянии, часть объекта-аналога №4 площадью 1000 кв.м в удовлетворительном состоянии, часть площадью 487,0 кв.м требует проведение ремонта.

Для определения корректировки применялся «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 5-е издание», стр.75¹⁸.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, находящегося в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, находящегося в неудовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,22	1,12	1,29

Таблица 29

Параметры	ОО	ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4
Общая площадь, кв.м	387,30	2 200,00	589,70	2 947,00	1 487,00

¹⁸ Источник информации: <https://abn-consult.ru/issledovaniya>

Параметры	ОО	ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4
Площадь объекта в удовлетворительном состоянии, кв.м	0,0	2 200,0	589,7	2 947,0	1 000,0
Площадь объекта в неудовлетворительном состоянии, кв.м	387,3	0,0	0,0	0,0	487,0
Доля удовлетворительное состояние	0,000	1,000	1,000	1,000	0,672
Доля не удовлетворительное состояние	1,000	0,000	0,000	0,000	0,328
<i>Значение фактора определяется по формуле: Доля удов. состояния * 1,22 + доля неудовл. состояния * 1,00</i>					
Значение фактора	1,000	1,220	1,220	1,220	1,148
<i>Значение корректировки определяется по формуле: (Фактор ОО – Фактор ОА)/Фактор ОО</i>					
Значение корректировки	-	-18%	-18%	-18%	-13%

Наличие отопления. Согласно справке №231 от 12.10.2022 г., Объект оценки не подключен к инженерным коммуникациям, таким образом, отопление отсутствует. Объекты-аналоги №2,4 не обеспечены отоплением, для них поправка не вводится. Объекты-аналоги №1,3 обеспечены отоплением, требуется введение корректировки. Корректировка проводилась на основании данных «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2021 г.), стр. 179, табл. 73. Выдержка из издания приведена далее.

Таблица 73

Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,77	0,71	0,84

Поскольку, согласно техническому паспорту, здание было обеспечено отоплением от ТЭЦ, и расположено в районе с развитой инженерной сетью, то поправка принимается по минимальному значению, ввиду того что имеется возможность подключения.

Корректировка для объектов-аналогов №1,3 составила (-) 16%.

Инженерное обеспечение. Согласно письму №231 от 12.10.2022 г. оцениваемые объекты не подключены к следующим коммуникациям: электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, система отопления. Поправка на отопление была введена ранее. Объекты-аналоги №1,2,3,4 обеспечены: электроснабжением, водоснабжением и водоотведением, поэтому вводится поправка.

Корректировка вводилась по актуальным рыночным данным интернет-издания «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация».¹⁹

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,94	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,95	0,92

Поскольку, согласно техническому паспорту, здание было обеспечено электроснабжением, водоснабжением и водоотведением, и расположено в районе с развитой инженерной сетью, то поправка принимается по минимальному значению, ввиду того что имеется возможность подключения.

При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов.

Корректировка для объектов-аналогов №1,2,3,4 составит: $(0,94 * 0,95 - 1) * 100\% = (-) 10,7\%$.

Этаж расположения. Одним из факторов, влияющих на стоимость производственно-

¹⁹ <https://statrielt.ru>

складской недвижимости, является этаж расположения. Это связано с тем, что наземная часть зданий является предпочтительной с точки зрения доступа во внутренние помещения для погрузки/разгрузки, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных в наземной части здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части. Объект оценки, как и все объекты-аналоги расположены в наземной части, введение корректировки не требуется.

Наличие ж/д ветки – Объект оценки не имеет на своей территории ж/д ветки, как и все объекты-аналоги. Корректировка по данному признаку не вводилась.

Наличие ГПМ – Объект оценки не имеет ГПМ, как и все объекты-аналоги. Корректировка по данному признаку не вводилась.

Площадь. Необходимо отметить, что традиционно при увеличении площади объекта покупатель готов идти на определенное снижение удельной цены / арендной ставки, являющейся аналогом «скидки на опт».

Корректировка на площадь проводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2021 г.) стр. 143, табл. 54.

Категории городов	Продажа		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Усредненные данные по городам России	-0,132	-0,134	-0,130
Москва и Московская область	-0,126	-0,128	-0,124
Санкт-Петербург	-0,105	-0,107	-0,103
Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-	-	-
Города с численностью 500-1000 тыс. чел.	-0,117	-0,119	-0,115
Города с численностью менее 500 тыс. чел.	-0,133	-0,135	-0,131
Дальневосточные регионы	-0,174	-0,176	-0,173

Коэффициент торможения для производственно-складской недвижимости в г. Москве и Московской области составляет (-) 0,126.

Величина корректировки получена следующим образом:

$$\text{Корректировка}_{\text{масштаба}} = \left(\frac{S_{\text{объекта оценки}}}{S_{\text{объекта-аналога}}} \right)^k$$

где:

$S_{\text{объекта оценки}}$ – площадь объекта оценки, кв.м;

$S_{\text{объекта аналога}}$ – площадь объекта аналога, кв.м;

k – коэффициент торможения.

Значение корректировки по объектам-аналогам представлено в следующей таблице.

Таблица 30

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв.м	387,30	2 200,0	589,7	2 947,0	1 487,0
Корректировка, %	-	24,47%	5,44%	29,14%	18,47%

Обоснование расчёта весовых коэффициентов: применив математический способ, рассчитывается параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок объектов-аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Расчет производился по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S1...n| + 1)}{1/(|S1| + 1) + 1/(|S2| + 1) + \dots + 1/(|Sn| + 1)}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент,

$S1...n$ – сумма модулей корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S1$ – сумма модулей корректировок 1-го аналога;

$S2$ – сумма модулей корректировок 2-го аналога;

Sn – сумма модулей корректировок n-го аналога.

Рыночная стоимость Объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода составляет **16 704 636 руб. с НДС**.

Для определения рыночной стоимости объектов, входящих в состав объекта оценки, использовались данные «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 5-е издание», стр.77²⁰.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,36	0,25	0,50

Таким образом рыночная стоимость земельного участка в составе объекта оценки составит: 16 704 636 * 0,36 = 6 013 669 руб.

Рыночная стоимость нежилого здания в составе объекта оценки составит 16 704 636 - 6 013 669 = 10 690 967 руб.

12.4 Доходный подход

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

Основные принципы доходного подхода – принцип ожидания и замещения. Принцип ожидания для данного подхода является определяющим, согласно нему стоимость объекта определяется нынешней (сегодняшней, текущей) ценностью всех его будущих доходов. Принцип замещения заключается в том, что максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с эквивалентной доходностью.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, учитывая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Доходный подход включает в себя два метода оценки: метод дисконтирования денежных потоков и метод прямой капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков (МДДП) подразумевает:

- составление прогноза функционирования объекта в будущем, на протяжении установленного периода владения;
- оценку будущей (реверсионной) стоимости в конце периода владения;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость с использованием процесса дисконтирования по ставке отдачи, определенной инвесторами.

Для применения метода ДДП существенным является выбор соответствующей ставки

²⁰ Источник информации: <https://abn-consult.ru/issledovaniya>

дисконта.

Метод прямой капитализации (МПК), подразумевает что, ежегодный доход от объекта поддается прогнозу и не ожидается его значительных отклонений от прогнозного значения, стабилизированный доход или денежный поток за один год пересчитывается в стоимость путем деления этого дохода на соответствующий коэффициент капитализации.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются следующие:

- период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
- величина дохода постоянна;
- не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал;
- при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

В зависимости от задачи и конкретного оцениваемого интереса, методом прямой капитализации можно рассчитывать стоимость доходов, приходящихся на любой интерес. При этом для капитализации можно использовать потенциальный валовой доход, действительный валовой доход, чистый операционный доход, доход на собственный капитал, доход по заемным средствам, доход от земли или доход от зданий. Соответственно, при этом используют общий коэффициент капитализации, коэффициент капитализации собственного капитала, коэффициент капитализации для заемных средств, коэффициент капитализации для земли и для зданий. Из коэффициентов дохода используют коэффициент потенциального валового дохода, коэффициент действительного валового дохода и коэффициент валовой ренты (валовой рентный мультипликатор).

Оценщик считает возможным применить метод прямой капитализации, поскольку имеется возможность определения чистого операционного дохода от сдачи объекта в аренду, что приведет к получению дохода по своим характеристикам соответствующего основным предпосылкам и допущениям метода прямой капитализации.

Стоимость в рамках метода прямой капитализации определяется по формуле:

$$V = I / R ,$$

где: V – стоимость оцениваемого интереса;

I – доход, приходящийся на оцениваемый интерес (ЧОД);

R – коэффициент капитализации для оцениваемого интереса.

Процесс расчета стоимости методом капитализации дохода состоит из трех этапов:

1) сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок, условиям аренды, величинам операционных расходов, уровням риска инвестиций и т.д.;

2) прогнозирование денежных потоков, которые собственность вероятно будет генерировать в будущие периоды;

3) пересчет будущих денежных потоков в настоящую стоимость методами капитализации.

Чистый операционный доход – это рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого годового дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех операционных расходов и резервов, но до обслуживания долга по ипотечному кредиту и учета амортизационных начислений.

Величину чистого операционного дохода определяют по следующей схеме:

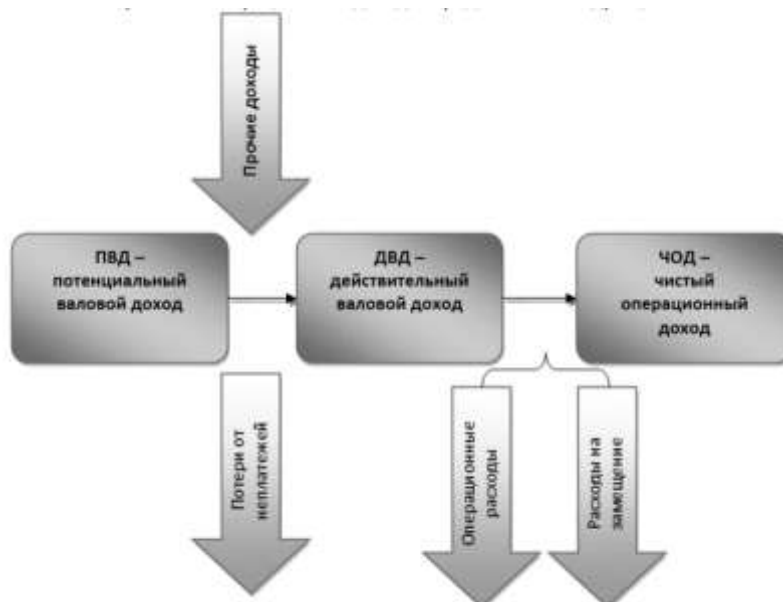


Рис. 6 Методика определения величины чистого операционного дохода

Расчёт чистого операционного дохода

Доход делится на три уровня:

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это максимальный доход, который способен приносить объект исходя из сложившихся на данном рынке реалий;

Действительный валовой доход (ДВД) – это доход, приносимый объектом с учетом реальных потерь и недополучений;

Чистый операционный доход (ЧОД) – это та часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

К операционным расходам относятся:

- условно-постоянные, размер которых не зависит от степени интенсивности использования объекта (коммунальные платежи, арендная плата за землю или налог, абонентная плата за пользование телефоном и др.);

- условно-переменные, размер которых зависит от степени интенсивности использования объекта (охрана, затраты на управление объектом, плата за междугородние переговоры, плата за электроэнергию и др.);

- резерв на ремонт, средства необходимые для осуществления в будущем дополнительных инвестиций в объект с целью сохранения стабильного уровня доходов (создание резервов на проведение капитального ремонта, замену сантехнического оборудования и др.)

В данном случае размер чистого операционного дохода определяется на основании размеров арендных плат за аналогичные объекты недвижимости.

В качестве объектов-аналогов подбирались производственно-складские объекты. Список представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 31

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта, кв.м	330,0	452,0	416,9	450,0
Величина арендной платы за объект, руб., в месяц, с НДС ²¹	346 500	474 600	396 055	472 500
Величина арендной ставки 1 кв.м, руб., в месяц, с НДС	1 050	1 050	950	1 050
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата

²¹ Величина арендной платы объектов-аналогов включает в себя эксплуатационные расходы, согласно объявлениям и информации, уточненной у «продавца». Поскольку при реализации метода прямой капитализации дохода для получения ЧОД, от ДВД отнимаются расходы, то расходы, учтенные в арендных ставках объектов-аналогов не отнимались на этапе определения ПВД.

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	Торг	Торг	Торг	Торг
Динамика сделок на рынке (дата предложения)	Январь 2023 г.	Январь 2023 г.	Январь 2023 г.	Январь 2023 г.
Местоположение	Москва, CAO, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С1	Москва, 2-й Хорошёвский проезд, 7с15,	Москва, CAO, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С13	2-й Хорошёвский пр., 7
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Инженерное обеспечение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
Площадь административных помещений, кв.м	0,0	0,0	0,0	0,0
Доступ к объекту	Через смежные участки	Через смежные участки	Через смежные участки	Через смежные участки
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Этаж расположения	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный
Наличие отопления	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Материал стен	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон
Наличие Ж/Д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие ГПМ	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/279521039/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-5734916178	https://www.cian.ru/rent/commercial/255227341/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-5849927589
Контактная информация	т.89175423303	т.89587105884	т.89160265561	т.89584623739

Месторасположение объектов-аналогов представлено на следующем рисунке.

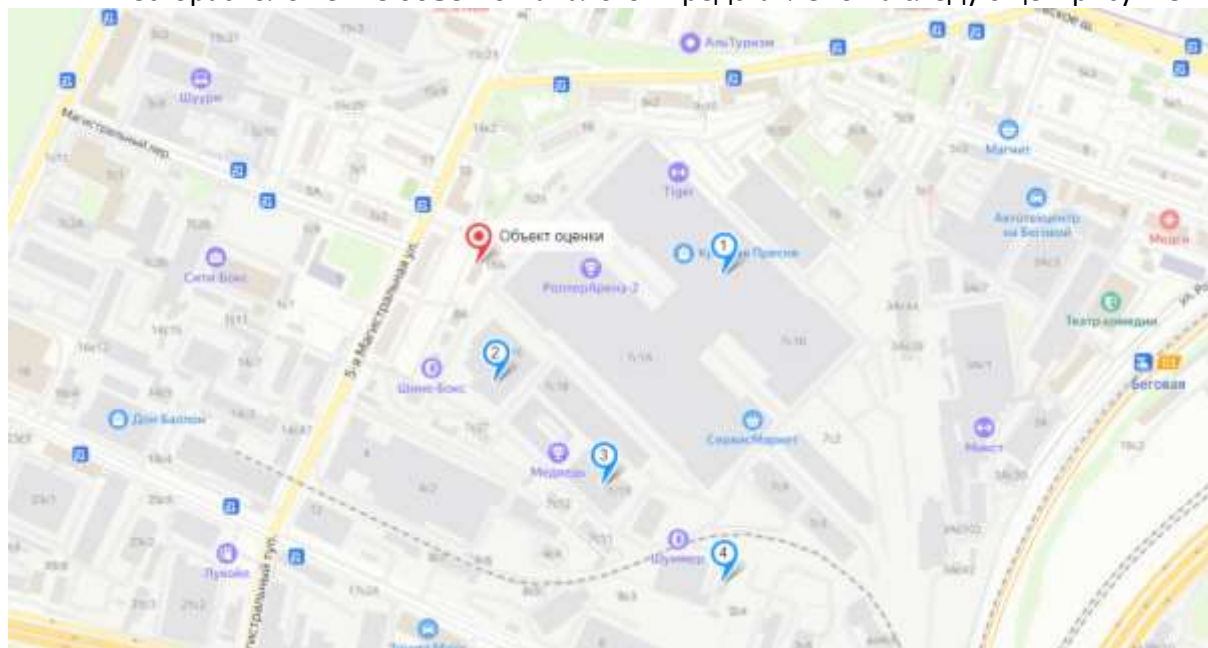


Рис. 7 Расположение Объекта оценки и объектов-аналогов на фрагменте карты г. Москва

Значение отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии должно быть не более трёх. Значение отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса должно быть не более трёх. При соблюдении всех этих условий, для проведения расчётов по определению рыночной стоимости объекта из представленных сходных объектов выбираются объекты сравнения. Результаты определения однородности и нормального распределения представлены в следующей таблице.

Таблица 32

№ п/п	Показатель	Полученные значения	Допустимое значение
1	Количество аналогов	4	≥3
2	Среднее (X),	1 025	Нормативное значение не определено
3	Стандартное отклонение (S)	50	Нормативное значение не определено
4	Коэффициент вариации, %	4,88	< 30
5	Коэффициент асимметрии	-2,00	[-2,74; 2,74]
6	Стандартная ошибка асимметрии	1,15	Нормативное значение не определено
7	Отношение коэффициента асимметрии к стандартной ошибке	-1,74	< 3

№ п/п	Показатель	Полученные значения	Допустимое значение
8	Эксцесс	4,00	[-10; 10]
9	Ст. ошибка эксцесса	3,00	Нормативное значение не определено
10	Отношение К эксцесса/Ст. ошибка	1,33	< 3

Вывод: полученные результаты удовлетворяют условиям однородности и нормального распределения, поскольку коэффициент вариации не превышает меньше 30%, значение отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии не более трех, значение отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса не более трех.

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Выбор единиц сравнения. Согласно вышеприведенному анализу рынка и в ходе общения с представителями компаний, занимающихся объектами аналогичными оцениваемому и представителями агентств недвижимости, Оценщик установил, что основной единицей измерения является 1 кв.м. Исходя из этого, корректировки проводились на стоимость одного квадратного метра сопоставимых объектов.

Определение элементов сравнения

Для дальнейших расчетов объектов производственно-складского назначения были выделены следующие элементы сравнения:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).
3. Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг).
4. Динамика сделок на рынке.
5. Местоположение.
6. Физические характеристики объекта:
 - доступ к объекту;
 - физическое состояние;
 - наличие отопления;
 - инженерное обеспечение;
 - площадь административных помещений;
 - этаж расположения;
 - материал стен;
 - тип объекта;
 - наличие ж/д ветки;
 - наличие ГПМ;
 - общая площадь (фактор масштаба).

Для анализа объектов сравнения и проведения корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются различные количественные и качественные методики. Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

Таблица 33

№ п/п	Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Площадь объекта, кв. м	387,3	330,0	452,0	416,9	450,0
2	Величина арендной ставки 1 кв.м, руб., в месяц, с НДС		1 050	1 050	950	1 050
4	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
5	<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6	<i>Величина арендной ставки 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		1 050	1 050	950	1 050
7	Условия финансирования	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата	Единовременная выплата
8	<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9	<i>Величина арендной ставки 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		1 050	1 050	950	1 050
10	Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-	Торг	Торг	Торг	Торг
11	<i>Корректировка</i>		-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%
12	<i>Величина арендной ставки 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		937	937	847	937
13	Динамика сделок на рынке (дата предложения)	Январь 2023 г.	Январь 2023 г.	Январь 2023 г.	Январь 2023 г.	Январь 2023 г.
14	<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
15	<i>Величина арендной ставки 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		937	937	847	937
16	Местоположение	г.Москва, ул.Магистральная 5-Я, д.10Б	Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С1	Москва, 2-й Хорошёвский проезд, 7с15,	Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С13	2-й Хорошёвский пр., 7
17	<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
18	<i>Величина арендной ставки 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		937	937	847	937
19	Доступ к объекту	Через соседние территории	Через соседние территории	Через соседние территории	Через соседние территории	Через соседние территории
20	<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
21	<i>Величина арендной ставки 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		937	937	847	937
22	Площадь административных помещений, кв.м	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
24	<i>Величина арендной ставки 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		937	937	847	937
25	Материал стен	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон	Кирпич/бетон
26	<i>Корректировка</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
27	<i>Величина арендной ставки 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.</i>		937	937	847	937
28	Физическое состояние	Не удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное

№ п/п	Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
29	Корректировка, руб.		-18,00%	-18,00%	-18,00%	-18,00%
30	Величина арендной ставки 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		768	768	695	768
31	Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
32	Корректировка, руб.		8,70%	8,70%	8,70%	8,70%
33	Величина арендной ставки 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		835	835	755	835
34	Наличие отопления	Отсутствует	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
35	Корректировка, руб.		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
36	Величина арендной ставки 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		735	735	664	735
37	Инженерное обеспечение	Отсутствует	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение
38	Корректировка		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
39	Величина арендной ставки 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		698	698	631	698
40	Этаж расположения	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный	Наземный
41	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
42	Величина арендной ставки 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		698	698	631	698
43	Наличие Ж/Д ветки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
44	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
45	Величина арендной ставки 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		698	698	631	698
46	Наличие ГПМ	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
47	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
48	Величина арендной ставки 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		698	698	631	698
49	Площадь, кв.м	387,30	330,00	452,00	416,90	450,00
50	Корректировка		-2,00%	1,97%	0,93%	1,91%
51	Величина арендной ставки 1 кв.м общей площади после корректировки, руб.		684	712	637	711
52	Модуль корректировок		33,70%	33,67%	32,63%	33,61%
53	Весовой коэффициент аналога		0,2494	0,2495	0,2515	0,2496
54	Величина арендной ставки 1 кв.м общей площади после корректировки, руб., в месяц, с НДС	686				
55	Величина годовой арендной платы (потенциальный валовый доход), руб. с НДС	3 188 256				

Определение поправок и порядок их внесения

В вышеприведенной таблице показаны объекты сравнения и те корректировки, которые были внесены, исходя из имеющихся различий между объектами – аналогами и оцениваемым объектом. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав - Как правило, передаваемый состав прав непосредственно влияет на стоимость недвижимости. В расчете данной корректировки учитывается разница между оцениваемым объектом и подобранными аналогами в наборе прав. Объект оценки и объекты-аналоги принадлежат собственникам на правах собственности, которое включает в свой состав право пользования, право владения и право распоряжения. В данном случае объект оценки передается только на праве пользования, которое является частью права собственности. Таким образом, вид переданного права одинаков, корректировка не вводится.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Вторая из последовательных корректировок, которая конвертирует цену сделки сопоставимого объекта в ее денежный эквивалент или модифицирует ее для увязки с условиями финансирования оцениваемой недвижимости.

По всем сопоставимым объектам финансирование предполагает осуществление в денежных средствах с единовременной выплатой, как и для объекта оценки, что характерно для нынешнего российского рынка. Следовательно, корректировка на условия финансирования в данном случае не требуется.

Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) – данная корректировка подразумевает изменение стоимости объекта недвижимого имущества в зависимости от условий продажи, которые являются рыночными. Реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риелторов.

Скидка на торг определялась в соответствии с изданием «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., стр. 289, таб. 204, для универсальных производственно-складских в г. Москва и Московской области на активном рынке в среднем составляет 10,8%, что не противоречит анализу рынка. Выдержка из издания приведена далее.

Скидки на арендные ставки по мнению экспертов -оценщиков на активном рынке.				
1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	10,8%	7,2%	14,3%

Корректировка на торг для объектов-аналогов составила (-) 10,8%.

Динамика сделок на рынке. Ситуация на рынке может измениться со времени аренды сравниваемого объекта на дату проведения оценки. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос, изменившееся предложение. В нашем случае отсутствуют причины внесения поправок, т.к. объекты-аналоги актуальны на дату оценки.

Местоположение. Основной ценообразующий фактор, характеризующийся близостью к центру населенного пункта, основным транспортным магистралям, сосредоточенность объектов жилой и нежилкой застройки. Объект оценки и объекты-аналоги расположены в одном районе г. Москвы, имеют сопоставимое окружение, поправка по данному параметру не вводится.

Доступ к объекту. Въезд на территорию объекта оценки осуществляется через смежный земельный участок. Объекты-аналоги № 1,2,3,4 обеспечены таким же доступом, как и объект

оценки, подъезд к ним осуществляется через территории смежных участков, поправка по данному параметру не вводится.

Площадь административных помещений. Объект оценки не обеспечен административной площадью, как и объекты-аналоги №1,2,3,4 поправка по данному параметру не вводится.

Материал стен. Оцениваемый объект представляет собой здание из кирпича и бетона. Объекты-аналоги – капитальные здания. Введение корректировки не требуется.

Тип объекта. Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание, объекты-аналоги являются встроенными помещениями, по данному параметру вводится поправка.

Корректировка определялась в соответствии с изданием «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., стр. 172, таб. 67. Выдержка из издания приведена далее.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
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	0,92	0,91	0,94

Корректировка для объектов-аналогов №1,2,3,4 составила $(1/0,92-1)*100\% = (+) 8,7\%$.

Физическое состояние. В зависимости от текущего состояния зданий и сооружений были определены следующие параметры состояния:

- Неудовлетворительное – здания требующего капитального ремонта;
- Удовлетворительное – здания, находящегося в эксплуатации, требующее незначительного ремонта;
- Хорошее – здания не требующего ремонта или новое здание.

Объект оценки находится в неудовлетворительном состоянии, объекты-аналоги №1,2,3,4 находятся в удовлетворительном физическом состоянии, вводилась поправка на состояние.

Для определения корректировки применялся «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 5-е издание», стр.75²².

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, находящегося в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, находящегося в неудовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,22	1,12	1,29

Корректировка для объектов-аналогов №1,2,3,4 составила $(1/1,22-1)*100\% = (-) 18\%$.

Наличие отопления. Согласно справке №231 от 12.10.2022 г., Объект оценки не подключен к инженерным коммуникациям, таким образом, отопление отсутствует. Объекты-аналоги №1,2,3,4 обеспечены отоплением, требуется введение корректировки. Корректировка проводилась на основании данных «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2021 г.), стр. 179, табл. 74. Выдержка из издания приведена далее.

²² Источник информации: <https://abn-consult.ru/issledovaniya>

Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,80	0,73	0,88

Поскольку, согласно техническому паспорту, здание было обеспечено отоплением от ТЭЦ, и расположено в районе с развитой инженерной сетью, то поправка принимается по минимальному значению, ввиду того что имеется возможность подключения.

Корректировка для объектов-аналогов №1,2,3,4 составила (-) 12%.

Инженерное обеспечение. Согласно письму №231 от 12.10.2022 г. оцениваемый объект не подключен к следующим коммуникациям: электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, система отопления. Поправка на отопление была введена ранее. Объекты-аналоги №1,2,3,4 обеспечены: электроснабжением, поэтому вводится поправка.

Корректировка вводилась по актуальным рыночным данным интернет-издания «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация».²³

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,95	0,92

Поскольку, согласно техническому паспорту, здание было обеспечено электроснабжением, водоснабжением и водоотведением, и расположено в районе с развитой инженерной сетью, то поправка принимается по минимальному значению, ввиду того что имеется возможность подключения.

Корректировка для объектов-аналогов №1,2,3,4 составит: $(0,95-1)*100\% = (-) 5\%$.

Этаж расположения. Одним из факторов, влияющих на арендную ставку производственно-складской недвижимости, является этаж расположения. Это связано с тем, что наземная часть зданий является предпочтительной с точки зрения доступа во внутренние помещения для погрузки/разгрузки, и, как следствие, арендные ставки помещений, расположенных в наземной части здания, больше, чем арендные ставки аналогичных помещений в подземной части. Объект оценки, как и все объекты-аналоги расположены в наземной части, введение корректировки не требуется.

Наличие ж/д ветки – Объект оценки не имеет на своей территории ж/д ветки, как и все объекты-аналоги не обеспечены ж/д подъездом. Корректировка по данному признаку не вводилась.

Наличие ГПМ – Объект оценки не имеет ГПМ, как и все объекты-аналоги. Корректировка по данному признаку не вводилась.

Площадь. Необходимо отметить, что традиционно при увеличении площади объекта покупатели готовы идти на определенное снижение удельной цены / арендной ставки, являющейся аналогом «скидки на опт».

Корректировка на площадь проводилась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2021 г.) стр. 143, табл. 54.

²³ <https://statrielt.ru>

Категории городов	Продажа		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Усредненные данные по городам России	-0,132	-0,134	-0,130
Москва и Московская область	-0,126	-0,128	-0,124
Санкт-Петербург	-0,105	-0,107	-0,103
Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-	-	-
Города с численностью 500-1000 тыс. чел.	-0,117	-0,119	-0,115
Города с численностью менее 500 тыс. чел.	-0,133	-0,135	-0,131
Дальневосточные регионы	-0,174	-0,176	-0,173

Коэффициент торможения для производственно-складской недвижимости в г. Москве и Московской области составляет (-) 0,126.

Величина корректировки получена следующим образом:

$$\text{Корректировка}_{\text{масштаба}} = \left(\frac{S_{\text{объекта оценки}}}{S_{\text{объекта-аналога}}} \right)^k$$

где:

$S_{\text{объекта оценки}}$ – площадь объекта оценки, кв.м;

$S_{\text{объекта аналога}}$ – площадь объекта аналога, кв.м;

k – коэффициент торможения.

Значение корректировки по объектам-аналогам представлено в следующей таблице.

Таблица 34

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв.м	387,30	330,00	452,00	416,90	450,00
Корректировка, %	-	-2,00%	1,97%	0,93%	1,91%

Обоснование расчёта весовых коэффициентов: применив математический способ, рассчитывается параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок объектов-аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Расчет производился по следующей формуле:

$$K = \frac{1/(|S1...n| + 1)}{1/(|S1| + 1) + 1/(|S2| + 1) + \dots + 1/(|Sn| + 1)}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент,

$S1...n$ – сумма модулей корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S1$ – сумма модулей корректировок 1-го аналога;

$S2$ – сумма модулей корректировок 2-го аналога;

Sn – сумма модулей корректировок n-го аналога.

Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду Объекта оценки составляет **3 188 254 руб. в год с НДС.**

Определение коэффициента недозагрузки

В качестве коэффициента недозагрузки используется значение по данным издания «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход» Приволжский центр финансового консалтинга и

оценки, под редакцией Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2021 г.) стр. 32, табл. 4. Выдержка из издания приведена далее.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду на активном рынке. 1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	14%	10%	19%

Для универсальных производственно-складских объектов в г. Москве и Московской области коэффициент недозагрузки составляет – 14%.

Определение операционных расходов

В качестве операционных расходов используется значение по данным издания «Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2022 г.) стр. 104, табл. 41. Выдержка из издания приведена далее.

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,5%	17,2%	21,8%

Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки объекта производственно-складской недвижимости составляет – 19,5% от ПВД.

Определение коэффициента капитализации

В качестве коэффициента капитализации используется значение по данным издания «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2021 г.) стр. 67, табл. 27. Выдержка из издания приведена далее.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг. Выдержка из издания приведена далее.

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке по мнению экспертов оценщиков. 1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	10,6%	8,2%	12,9%

Для производственно-складских объектов в г. Москве и Московской области коэффициент капитализации составляет – 10,6%.

Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода приведены в следующей таблице.

Таблица 35

№ п. п.	Показатель	Значение	Источник информации
1	Потенциальный валовой доход, руб.	3 188 254	Расчеты Оценщика
2	Недозагрузка, %	14,0%	«Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2021 г.) стр. 32, табл. 4
3	Действительный валовой доход, руб.	2 741 898	Расчет Оценщика (стр.1*(1 - стр.2))
4	Операционные расходы, %	19,5%	«Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2022 г.) стр. 104, табл. 41
5	Операционные расходы, руб.	621 710	Расчет Оценщика (стр.1*стр.4)
6	Чистый операционный доход, руб.	2 120 188	Расчет Оценщика (стр.3-стр.5)
7	Коэффициент капитализации	10,60%	«Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А. (Нижний Новгород, 2021 г.) стр. 67, табл. 27
8	Промежуточные результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, руб. с НДС	20 001 774	Расчет Оценщика (стр.6 / стр.7)

В результате произведенных расчетов промежуточные результаты определения рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении доходного подхода, составляют: **20 001 774 руб. с НДС.**

Для определения рыночной стоимости объектов, входящих в состав объекта оценки, использовались данные «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 5-е издание», стр.77²⁴.

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,36	0,25	0,50

Таким образом рыночная стоимость земельного участка в составе объекта оценки составит: $20\,001\,774 * 0,36 = 7\,200\,639$ руб.

Рыночная стоимость нежилого здания в составе объекта оценки составит $20\,001\,774 - 7\,200\,639 = 12\,801\,135$ руб.

²⁴ Источник информации: <https://abn-consult.ru/issledovaniya>

12.5 Согласование результатов определения рыночной стоимости Объекта оценки

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости Объекта оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Ранее различными методами в рамках различных подходов Оценщику удалось найти несколько ориентиров стоимости имущества.

Таблица 36

№ п/п	Наименование объекта	Промежуточные результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб.	Промежуточные результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	Промежуточные результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадью 387,3 кв.м, с кад. номером 77:09:0005012:5493, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Магистральная 5-Я, д. 10Б	Не применялся	10 690 967	12 801 135
2	Земельный участок, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование: дальнейшей эксплуатации производственного участка, площадью 600 кв.м, с кад. номером 77:09:0005012:4, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Магистральная 5-Я, д. 10Б	Не применялся	6 013 669 ²⁵	7 200 639 ²⁶

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = \sum C_i \times K_i$$

где:

C – итоговая величина стоимости объекта, руб.;

C_i – результат оценки в рамках каждого из трех подходов, руб.;

K_i – весовые коэффициенты каждого из подходов (обычно $\sum K_i = 1$).

Существуют два базовых метода определения весовых коэффициентов (весов):

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 метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода. В отчете об оценке был применен метод субъективного взвешивания.

Анализ полноты и достоверности исходной информации показал, что исходная информация, использованная для применяемых в отчете подходов, является достаточной и достоверной. Анализ преимуществ и недостатков каждого из подходов с учетом цели проведения оценки представлен далее.

²⁵ Согласно пп.6 п.2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС.

²⁶ Согласно пп.6 п.2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения НДС.

Таблица 37

Наименование подхода	Описание допущений, внесенных при расчетах, и существующих ограничивающих факторов, влияющих на рыночную стоимость	Вывод	Вес
Затратный подход	Затратный подход при определении рыночной стоимости недвижимости приводит к объективным результатам при условии точности определения размера затрат на замещение либо воспроизводство и точности учета износа и устареваний. Поскольку стоимость недвижимости, определяемая в рамках затратного подхода, базируется на предположении, сколько может стоить объект, если его построили и продали на дату оценки; в таком расчете имеется элемент условности, в случае, если подобные объекты, на сегодняшний день, не строятся. Необходимо отметить, что существенное влияние на корректность результатов затратного подхода влияет точность определения величины функционального и экономического устареваний. Наиболее точно уровень устареваний возможно определить путем сопоставления затрат на замещение либо воспроизводство с ценами продаж, то есть, по сути, путем приведения результатов затратного подхода к результатам сравнительного подхода. Иные способы исчисления устареваний менее корректны и могут привести к искажению результата и недостоверному отражению итоговой величины рыночной стоимости.	В соответствии с п. 24в ФСО 7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования. Количества рыночных данных достаточно для реализации сравнительного подхода, поэтому затратный подход не применялся, затратному подходу присваивается нулевой вес.	0,00
Сравнительный подход	Отсутствует рынок реальных сделок, но вместе с тем, имеются цены рынка – предложения, которые так или иначе, корректируются рынком спроса (при длительных сроках реализации и отсутствии интереса со стороны покупателя, продавец неизбежно скинет цену, то есть скорректирует предложение на спрос)	Несмотря на некоторые допущения, наиболее точно отражает рыночную стоимость объекта оценки, поскольку наиболее соответствует предполагаемому использованию результатов оценки, присваивается средний весовой коэффициент.	0,50
Доходный подход	Оценка по доходности показывает ту максимальную цену, выше которой потенциальный инвестор не захочет платить по сравнению с другой недвижимостью, приносящей аналогичный доход. Этот подход считается наиболее надежным для определения рыночной стоимости приносящих доход объектов, поскольку построен непосредственно на принципе ожидания. Кроме того, он позволяет проанализировать изменения в будущем функционировании объекта.	В первую очередь доходный подход ориентирован на собственников, получающих доход от объектов путем сдачи их в аренду, что сегодня не является самым распространённым видом мотивации покупателей. Присваивается средний весовой коэффициент.	0,50

Согласование результатов оценки и итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки представлены в следующей таблице.

Таблица 38

№ п/п	Наименование объекта	Промежуточные результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб.	Вес	Промежуточные результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	Вес	Промежуточные результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	Вес	Согласованная величина рыночной стоимости Объекта оценки с учетом НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, с учетом НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадью 387,3 кв.м, с кад. номером 77:09:0005012:5493, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Магистральная 5-Я, д. 10Б	Не применялся	0,0	10 690 967	0,5	12 801 135	0,5	11 746 051	11 746 000	9 788 333
2	Земельный участок, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование: дальнейшей эксплуатации производственного участка, площадью 600 кв.м, с кад. номером 77:09:0005012:4, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Магистральная 5-Я, д. 10Б	Не применялся	0,0	6 013 669	0,5	7 200 639	0,5	6 607 154	6 607 000	6 607 000

В соответствии с ФСО №7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. В настоящее время единой рекомендованной методики определения возможных границ интервала рыночной стоимости, не существует. Обычно принятый в оценочной практике интервал точности определения рыночной стоимости находится в пределах $\pm 20\%$.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В соответствии с условиями договора №133/0922/О возмездного оказания услуг по оценке от 30.09.2022 г., заключенного между акционерным обществом «Ремэнергомеханизация», в лице Генерального директора Базаева Георгия Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и обществом с ограниченной ответственностью «Южный Региональный Центр Оценки – ВЕАКОН», в лице Первого заместителя генерального директора Куринного Андрея Васильевича, действующего на основании генеральной доверенности № 14 от 01.06.2022г., с другой стороны, была проведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Магистральная 5-Я, д. 10Б.

По результатам оценки итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки составляет:

18 353 000 (Восемнадцать миллионов триста пятьдесят три тысячи) руб. с НДС

16 395 333 (Шестнадцать миллионов триста девяносто пять тысяч триста тридцать три) руб. без НДС

Итоговая величина рыночной стоимости объектов, входящих в состав Объекта оценки, по состоянию на дату оценки приведена в нижеследующей таблице:

Таблица 39

№ п/п	Наименование объекта	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, с учетом НДС, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадью 387,3 кв.м, с кад. номером 77:09:0005012:5493, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Магистральная 5-Я, д. 10Б	11 746 000	9 788 333
2	Земельный участок, категория земель – земли населённых пунктов, разрешенное использование: дальнейшей эксплуатации производственного участка, площадью 600 кв.м, с кад. номером 77:09:0005012:4, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Магистральная 5-Я, д. 10Б	6 607 000	6 607 000

Оценщик



В.В Анкудинова

14. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

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

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлен в разделе 9.1 настоящего Отчета с одноименным названием.

Список использованных нормативно-правовых и учебно-методических источников информации

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98 (в действующей редакции);
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года №200;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков», утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», Протокол №19 от 11.07.2016 г.
10. Оценка недвижимости. // Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2007 г.;
11. «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л. А.;
12. «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Лейфера Л. А.;
13. Справочник оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора.» под редакцией Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2022 г.

15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

- Приложение № 1. Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
- Приложение № 2. Объекты – аналоги, используемые при проведении оценки Объекта оценки.
- Приложение № 3. Документы, подтверждающие членство Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков.
- Приложение № 4. Копии полиса страхования профессиональной ответственности Оценщика и полиса страхования юридического лица при осуществлении оценочной деятельности.
- Приложение № 5. Копия диплома Оценщика о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Серийный номер и срок действия сертификата ЭЦП, номер кадастрового документа (выписка из Единого государственного реестра недвижимости), дата составления: 25.10.2022 г. №133/0922

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:

Экспликация			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.10.2022г.			
Кадастровый номер:	77-09-0005012-5493		
Номер кадастрового квартала:	77-09-0005012		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер 0/45-277-002; Учетный номер 77-77-13-018/2009-802		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, ин. тер. муниципальный округ Хорошевский, улица 5-я Микрорайона, Дом 10Б		
Площадь, кв.м:	387,3		
Назначение:	Нежилое		
Назначение:	нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Дата ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1970		
Год завершения строительства:	1970		
Кадастровая стоимость, руб.:	20811453,38		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-09-0005012-4		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Специальные отметки:	Сведения, необходимые для заключения раздела: 5 - План расположения помещений машино-места на этаже (план этажа), отсутствуют		
Получатель выписки:	Давыдов Денис Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени владельца АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РЕМЭНЕРГОМЕХАНИКАШЕР", 6164136636		



	Документ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Серийный номер сертификата: 3467779918522355966927544845577586239 Кому выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Срок действия: с 19-05-2022 по 12-08-2023	Орлов П. А.
Исполнитель государственной деятельности:	Системный администратор Иван Денис Александрович, 43 (подпись) / Иван Денис Александрович, 43 (подпись) / Иван Денис Александрович, 43	инициалы, фамилия

Серийный номер и срок действия сертификата ЭЦП, номер кадастрового документа (выписка из Единого государственного реестра недвижимости), дата составления: 25.10.2022 г. №133/0922

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


Сведения о зарегистрированных правах

Экспликация			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.10.2022г.			
Кадастровый номер:	77-09-0005012-5493		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РЕМЭНЕРГОМЕХАНИКАШЕР", ИНН: 6164136636, ОГРН: 1216100034688
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77-09-0005012-5493-77/051/2022-4 25.10.2022 10:23:14
3	Документы-основания:	3.1	Переходный Акт, выдан 28.10.2021 Распоряжение о внесении изменений и распоряжение Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ростовской области от 11.10.2021 № 61-573-р "Об внесении изменений в распоряжение федерального государственного унитарного предприятия "Ремэнергомеханикашер", № 61-600-р, выдан 27.10.2021
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
6	Зачисление в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении и отнесении затрат негосударственного органа:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решений об инициации объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют



	Документ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Серийный номер сертификата: 3467779918522355966927544845577586239 Кому выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Срок действия: с 19-05-2022 по 12-08-2023	Орлов П. А.
Исполнитель государственной деятельности:	Системный администратор Иван Денис Александрович, 43 (подпись) / Иван Денис Александрович, 43 (подпись) / Иван Денис Александрович, 43	инициалы, фамилия

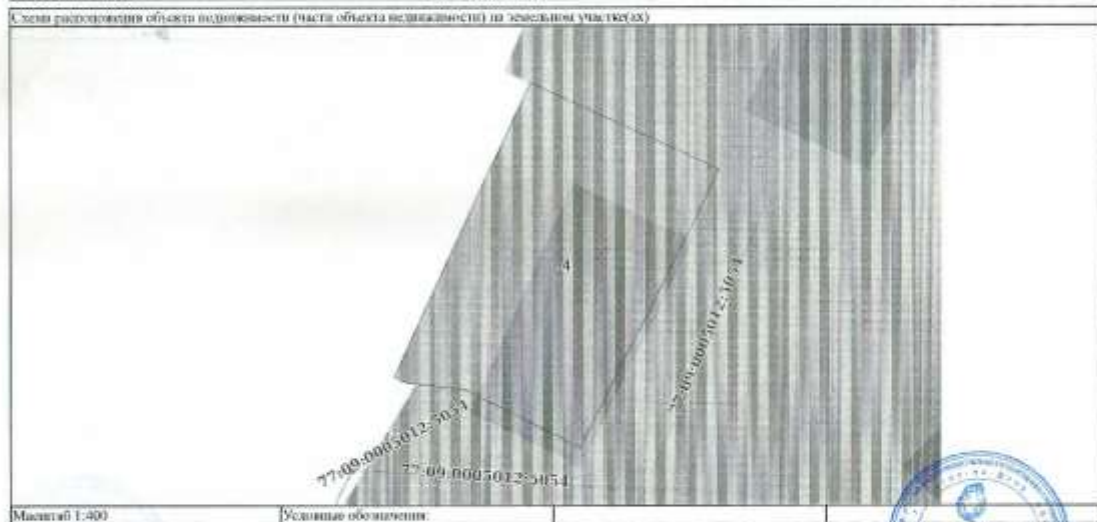
Серийный номер и срок действия сертификата ЭЦП, кому выдан: 34677799185223355966927544845577586239 №001 (серийный номер государственной регистрации). Дата окончания: 12.10.2022 14:30:11			
Лист № 2 раздела 2			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.10.2022г.			
Кадастровый номер:		77-09-0005012-5493	
10	Приведения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (отреда, прекращении права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости.	отсутствуют	


Документ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Серийный номер сертификата: 34677799185223355966927544845577586239 Кому выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Срок действия: с 19-05-2022 по 12-08-2023			
Инициалы и фамилия заявителя:	Составил: Максим Денис Урестов Инициалы и фамилия заявителя: Максим Денис Урестов	Дата формирования: 25.10.2022 14:30:11	

Серийный номер и срок действия сертификата ЭЦП, кому выдан: 34677799185223355966927544845577586239 №001 (серийный номер государственной регистрации). Дата окончания: 12.10.2022 14:30:11			
--	--	--	--

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

Лист № 1 раздела 4			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.10.2022г.			
Кадастровый номер:		77-09-0005012-5493	



Документ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Серийный номер сертификата: 34677799185223355966927544845577586239 Кому выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Срок действия: с 19-05-2022 по 12-08-2023			
Инициалы и фамилия заявителя:	Составил: Максим Денис Урестов Инициалы и фамилия заявителя: Максим Денис Урестов	Дата формирования: 25.10.2022 14:30:11	

Сервисный центр и сайт Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) кадастровый номер: 77/09/005/012-04/005/012, 10.10.2022
 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Из Единого государственного реестра недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
25.10.2022г.	
Кадастровый номер	77/09/005/012-4
Номер кадастрового участка	77/09/005/012
Дата присвоения кадастрового номера	01.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. 5-я Магистральная, п/з 10-6.
Площадь, м ²	600
Кадастровая стоимость, руб.	7346562
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	77/09/005/012-1126, 77/09/005/012-1170, 77/09/005/012-5493
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	для нужд жилищного строительства
Статус земли об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.
Получатель выписки:	Давыдов Денис Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РЕМЭНЕРГОМЕХАНИЗАЦИЯ", 6164136636.

Документ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Сервисный номер сертификата: 34677799185223353966927544843577586239 Коду выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Срок действия: с 19-05-2022 по 12-08-2023		
Подпись: Давыдов Денис Александрович ИНН: 77/09/005/012-4/005/012-1126	Подпись: Давыдов Денис Александрович ИНН: 77/09/005/012-4/005/012-1126	


Сервисный центр и сайт Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) кадастровый номер: 77/09/005/012-04/005/012, 10.10.2022
 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
25.10.2022г.	
Кадастровый номер	77/09/005/012-4
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РЕМЭНЕРГОМЕХАНИЗАЦИЯ", ИНН: 6164136636, ОГРН: 1216100034688
2. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1. Собственность 77/09/005/012-4-77/051/2022-2 25.10.2022 10:23:14
3. Документ(ы)-основание	3.1. Передаточный АКТ, выдан 28.10.2021 Распоряжение об изъятии и взыскании в расторжении Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ростовской области от 11.10.2021 № 61-573-р "Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия "Ремэнергомеханизация", № 61-600-р, выдан 27.10.2021
4. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа	4.1. данные отсутствуют
5. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6. Возникшие в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированных прав:	данные отсутствуют
8. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют

Документ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Сервисный номер сертификата: 34677799185223353966927544843577586239 Коду выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Срок действия: с 19-05-2022 по 12-08-2023		
Подпись: Давыдов Денис Александрович ИНН: 77/09/005/012-4/005/012-1126	Подпись: Давыдов Денис Александрович ИНН: 77/09/005/012-4/005/012-1126	

Сервисный центр и сайт Единого государственного реестра недвижимости (СЦ и сайт) № 1009447712494491076347-040478, 12.08.2022 ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ДАН			
Лист 1			
Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.10.2022г.			
Кадастровый номер:		77:09:0005012-4	
10	Присутствуют ли сведения о наличии обременений, по не рассмотренных заявлениям о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок по земельно-оценочному назначению	данные отсутствуют	

Документ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Сервисный номер сертификата: 3467779918522355966927544845577586239 Кому выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Срок действия: с 19-05-2022 по 12-08-2023		Орлов Н.А.
Инициалы, фамилия:	Сотников Евгений Давидович ИНН 77-09-0005012-4	подпись, фамилия



Сервисный центр и сайт Единого государственного реестра недвижимости (СЦ и сайт) № 1009447712494491076347-040478, 12.08.2022 ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ДАН			
Лист 3 Лист 4			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Описание местоположения земельного участка			

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
25.10.2022г.			
Кадастровый номер:		77:09:0005012-4	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:400	Контурное обозначение		



Документ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Сервисный номер сертификата: 3467779918522355966927544845577586239 Кому выдан: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве Срок действия: с 19-05-2022 по 12-08-2023		Орлов Н.А.
Инициалы, фамилия:	Сотников Евгений Давидович ИНН 77-09-0005012-4	подпись, фамилия

Акционерное общество «Ремэнергомеханизация»
ИНН 6164136636 КПП 770301001 ОГРН 1216100034688
Юр. адрес: 125009, г. Москва, пер. Хлыновский, д. 3, стр. 1, помещ./ком. III/3
Почт. адрес: 344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 68, кабинет 407
р/с 40502810852090000015, корр. сч. 30101810600000000602 БИК: 046015602
ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО Сбербанк г. Ростов-на-Дону
Тел. 269-43-92, 269-43-91, e-mail: fgur.rem@yandex.ru

Исх. № 231 от 12.10.2022

Заместителю генерального директора –
руководителю проектов ООО «ЮРЦО-
ВЕАКОН»
Кублицкому Е.В.

344082, г. Ростов-на-Дону, пер.
Доломановский, д. 37, оф. 2а-2б

Уважаемый Евгений Викторович!

Между АО «Ремэнергомеханизация» и ООО «Южный Региональный Центр
Оценки – ВЕАКОН» заключен договор возмездного оказания услуг по оценке №
133/0922/О от «30» сентября 2022г.

Объект оценки: Нежилое здание с к.н. 77:09:0005012:5493 и земельный участок с
к.н. 77:09:0005012:4, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Магистральная 5-Я, д.
10Б.

Дополнительно сообщаем, что объекты оценки не подключены к следующим
инженерным коммуникациям: электроснабжение, водоснабжение и водоотведение,
система отопления и газоснабжение.

Генеральный директор АО «РЭМ»



Г.Б. Базаев

Исп. Аразов А.Т.
Тел. 8(952)589-46-76

ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации



№ квартала	2144
№ дела	23
UNOM	3402138
Реестровый №	03402138

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации	город Москва
Административный округ	Северный административный округ
Муниципальный округ, поселение	внутригородская территория муниципальный округ Хорошевский
Населенный пункт	
Микрорайон, квартал, иное	
Улица (пер., бульв., просп. и др.)	5-я Магистральная улица
дом 10Б	корпус - строение -
Иное описание местоположения	
Наименование	
Кадастровый номер	77:09:0005012:5493
Назначение	нежилое
Функциональное назначение	производственное (по данным архивных материалов БТИ)
Количество проживающих в жилых помещениях	-

Согласование на фасадные работы не предъявлено

Регистрация адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:

Регистрационный № 9005760 Дата регистрации 27.11.2003 г.

Дата последнего обследования строения: **12.03.2021 г.**

Дата печати паспорта: 22.03.2021 г.



I. Общие сведения

Серия проекта индивидуальный проект
 Количество этажей _____
Этажность 1 , в том числе _____
 Количество подземных этажей 0 , в том числе _____
 Кроме того антресоль
Год постройки 1970
 Год пристройки _____
 Год надстройки _____
 Год переоборудования _____
 Год последнего капитального ремонта _____
 Год реконструкции _____
 Объект культурного наследия нет данных

Строительный объём 2723 м³ , в т.ч. подземной части 0 м³

Общая площадь здания 378,6 м²

в том числе:

Жилые помещения: Общая площадь 0,0 м²
 Жилая площадь 0,0 м²
 Нежилые помещения: Общая площадь 378,6 м²

Площадь помещений общего имущества в многоквартирном доме: -

Площадь объекта 0,0 м²
 (определена с учетом требований в сфере государственного кадастрового учета)

Способ управления многоквартирным домом: _____

Сведения об аварийности: _____

Решение о капитальном ремонте: _____

Решение о сносе: _____

Сведения об имущественных правах

Форма собственности	Доля	Площадь, м ²
1	2	3

А. Распределение общей площади жилых помещений

Распределение общей площади жилых помещений, с учетом архитектурно-планировочных особенностей

Жилые помещения	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м ²	Площадь жилая, м ²
1	2	3	4	5
В квартирах				
В коридорной системе				
В общежитиях				
В жилых помещениях в т.ч. на мансардных этажах				
в т.ч. в цокольных этажах				
Всего				

Распределение общей площади квартир жилого здания по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

Квартиры	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м ²	Площадь жилая, м ²
1	2	3	4	5
1-комнатные				
2-комнатные				
3-комнатные				
4-комнатные				
5-комнатные				
6-комнатные				
В 7 и более комнат				
Всего квартир				

Распределение уборочной площади здания

Классификация уборочных помещений	Кол-во элементов	Уборочная площадь, м ²
1	2	3
Лестницы и лестничные клетки		
Коридоры общего пользования		
Переходные балконы		
Мусорокамеры		
Открытые сходы и площадки		
Крыши		333,0
Другие помещения		

Площадь жилых помещений в зависимости от целей использования

Виды жилищного фонда	Кол-во жилых квартир	Кол-во жилых комнат	Площадь общая, м ²	Площадь жилая, м ²
1	2	3	4	5
Индивидуальный				
Коммерческое использование				
Социальное использование				
Специализированный				

Б. Распределение общей площади нежилых помещений

Распределение общей площади нежилых помещений по типу площади

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Общая площадь, м ²	Основная площадь, м ²
1	2	3	4
Производственные	2	378,6	217,5
Итого по нежилым помещениям	2	378,6	217,5
Итого по типам жилого в нежилых помещениях			
Всего нежилой площади	2	378,6	217,5
в т.ч. площадь цокольного этажа			
в т.ч. площадь подвала			
в т.ч. подземных этажей			

Площадь, не входящая в общую площадь здания

Классификация площади по типу	Кол-во помещений	Площадь, м ²
1	2	3
Площадь, не входящая в общую площадь		

II. Благоустройство общей и жилой/основной площади

Вид благоустройства	Тип благоустройства	Общая площадь, м²	Жилая площадь, м²	Кол-во, шт.	Общедомовой счётчик, шт.	Кол-во квартирных счётчиков, шт.
1	2	3	4	5	6	7
Водопровод	централизованный	393,0				
Канализация	централизованная	393,0				
Отопление	центральное от ТЭЦ	393,0				
Горячее водоснабжение	нет					
Ванны (тип водоснабжения)						
Души	нет					
Бассейны	нет					
Газоснабжение / кол-во газовых плит	нет					
Электроснабжение	220 В. Скрытая проводка	393,0				
Напольные электроплиты	нет					
Мусоропровод	нет					
Лифты грузовые	-					
Лифты пассажирские	-					
Лифты грузопассажирские	-					
Интернет						

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	Этажность	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, м ²	Вкл. в застр.	Высота, м	Объем, м ³	Порядковый
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Основная часть	1	24.40*12.40	302,6	√	9	2723	
частей: 1	Всего:						2723	

Площадь застройки: 302,6 м²

Площадь съёмки: _____ м²

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основного строения

№ части или литер _____

Наименование части _____

Группа капитальности _____

		2	Этажность	1	Сборник	1	Таблица		2б	
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)		Техническое состояние (осадки, трещины, пыль и т.п.)		Удельный вес КЭ	Поразка × удельный вес в %	Удельный вес КЭ с поразкой	Износ в %	Процент износа на удельный вес КЭ делен на 100
1	2	3		4		5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бетонный		неравномерные осадки, выбоины		8		8,0	40	3,2
2	Наружные и внутренние капитальные стены	из железобетонных сегментов		множественные трещины, местами глубокие		34		34,0	50	17
	Перегородки	кирпичные, гипсолитовые								
3	Перекрытия чердачные					14		14,0	50	7
	Перекрытия междуэтажные	железобетонные		смещение плит относительно друг друга						
	Перекрытия подвальные									
4	Крыша конструкция	железобетонная бесстропильная				8		6,0	60	3,6
	Кровля	мягкая, совмещенная с рубероидным покрытием		местами разрушение верхнего слоя						
5	Полы	бетонные, метлахская плитка		выбоины, множественные выладания плиток		13		13,0	60	7,8
6	Проёмы оконные	двойные створные		переплеты рассохлись, нарушение герметичности		9		9,0	50	4,5
	Проёмы дверные	заводского изготовления		оседание полов						
7	Наружная отделка	окраска без штукатурки		потемнение окрасочного слоя, отпадание окраски, массовая утрата отделки		3		3,0	60	1,8
	Архитектурное оформление	простое архитектурное оформление								
	Внутренняя отделка	окраска воднодисперсионной краской		загрязнения						
8	Центральное отопление	центральное от ТЭЦ		отсутствует		9		9,0	60	5,4
	Печное отопление									
	Водопровод	централизованный		ржавчина						
	Канализация	централизованная		наплывные течи в местах нарезки арматуры						
	Горячее водоснабжение	нет								
	Вентиляция	принудительная								
	Газоснабжение	нет								
	Мусоропровод	нет								
	Ванны с газовой колонкой									
	Ванны с дровяной колонкой									
	Ванны с горячим водоснабжением									
	Радио									
	Телефон									
	Телевидение									
	Лифты			4						
	Электроплиты									
Электрооснабжение	220 В. Скрытая проводка		ослабление изоляционного слоя							
9	Прочие работы	лестницы металлические		повреждение арматуры, ржавчина		4		4,0	60	2,4
						100		100		52,70

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) * 100 / удельный вес (гр.7) 53,00

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

№ части или литер _____
 Наименование части _____
 Группа капитальности _____ Этажность _____ Сборник _____ Таблица _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осади, трещины, гниль и т.п.)	Таблица				
				Удельный вес КС	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес КС с поправкой	Износ в %	Процент, % износа на удельный вес КС, деленный на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	Наружные и внутренние капитальные стены							
	Перегородки							
3	Перекрытия чердачные							
	Перекрытия междуэтажные							
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкция							
	Кровля							
5	Полы							
6	Проймы оконные							
	Проймы дверные							
7	Наружняя отделка							
	Внутренняя отделка							
8	Центральное отопление							
	Печное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Лифты							
	9	Прочие работы						

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\text{процент износа (гр.9)} * 100 / \text{удельный вес (гр.7)}$

VI. Описание конструктивных элементов и определение износа холодной пристройки

№ части или литер _____

Наименование части _____

Группа капитальности _____

Этажность _____

Сборник _____

Таблица _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Таблица				
				Удельный вес кг	Порча в % (удельный вес в %)	Удельный вес кг с порчей	Износ в %	Процент % износа по удельный вес кг данен на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	Наружные и внутренние капитальные стены							
	Перегородки							
3	Перекрытия чердачные							
	Перекрытия междуэтажные							
	Перекрытия подвальные							
4	Крыша конструкция							
	Кровля							
5	Полы							
6	Проёмы оконные							
	Проёмы дверные							
7	Наружная отделка							
	Архитектурное оформление							
	Внутренняя отделка							
8	Центральное отопление							
	Печное отопление							
	Водопровод							
	Канализация							
	Горячее водоснабжение							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Ванны с газовой колонкой							
	Ванны с дровяной колонкой							
	Ванны с горячим водоснабжением							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Лифты							
9	Электроплиты							
	Электроснабжение							
9	Прочие работы							

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр.9) * 100 / удельный вес (гр.7)

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

№ части	Литер	Наименование	№ сборника	№ таблицы	Стоимость 1 м ² (1 м ³) по таблице	Единица измерения	Удельный вес строения	Поправка на высоту помещения	Поправка на ср. площадь квартиры	Поправка на этажность	Поправка на отклонение от группы кап.	Поправка на объем строения	Поправка на отсутствие паркета	Поправка на кровлю	Поправка на отсутствие газа	Поправка на подвал	Поправка на благоустройство	Поправка на сантехустройство	Поправка на фундамент	Поправка на материал стен	Поправка на отделочные работы	Удельный вес с поправкой	Стоимость 1 м ² (1 м ³) с поправкой, руб.	Объем части, м ³	Площадь части, м ²	Восстановительная стоимость по сборнику, руб.	% износа	Действительная стоимость по сборнику, руб.	Коэфф. пересчета к ценам 1990 г.	Коэфф. инфляции	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
-	-	Основное	1	20	14,00	м ²	1,00															1,00	14,00	2723		38122,00	53,00	17917,34			
Коэффициенты:						1,01	1,24	1,56																							
Всего						Восстановительная стоимость строения, руб.																74 480,63									
						Действительная стоимость строения, руб.																35 005,90									

Работу выполнил инженер

Проверил бригадир

Начальник Второго территориального управления


 Леонтьева М. А. 12.03.2021 г.

 Ермакова А. А. 22.03.2021 г.

 Кузнецова Е. В. 22.03.2021 г.
 Заместитель начальника
 Второго территориального
 управления
 Е.В. Кузнецов

№9
 Второе территориальное
 управление
 ГБУ МосгорБТИ

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 6 листов

№9	Второе территориальное управление ГБУ Мосгортранс
----	---

Руководитель группы
по взаимодействию с органами
исполнительной власти
Владимир П. А. [Инициалы]



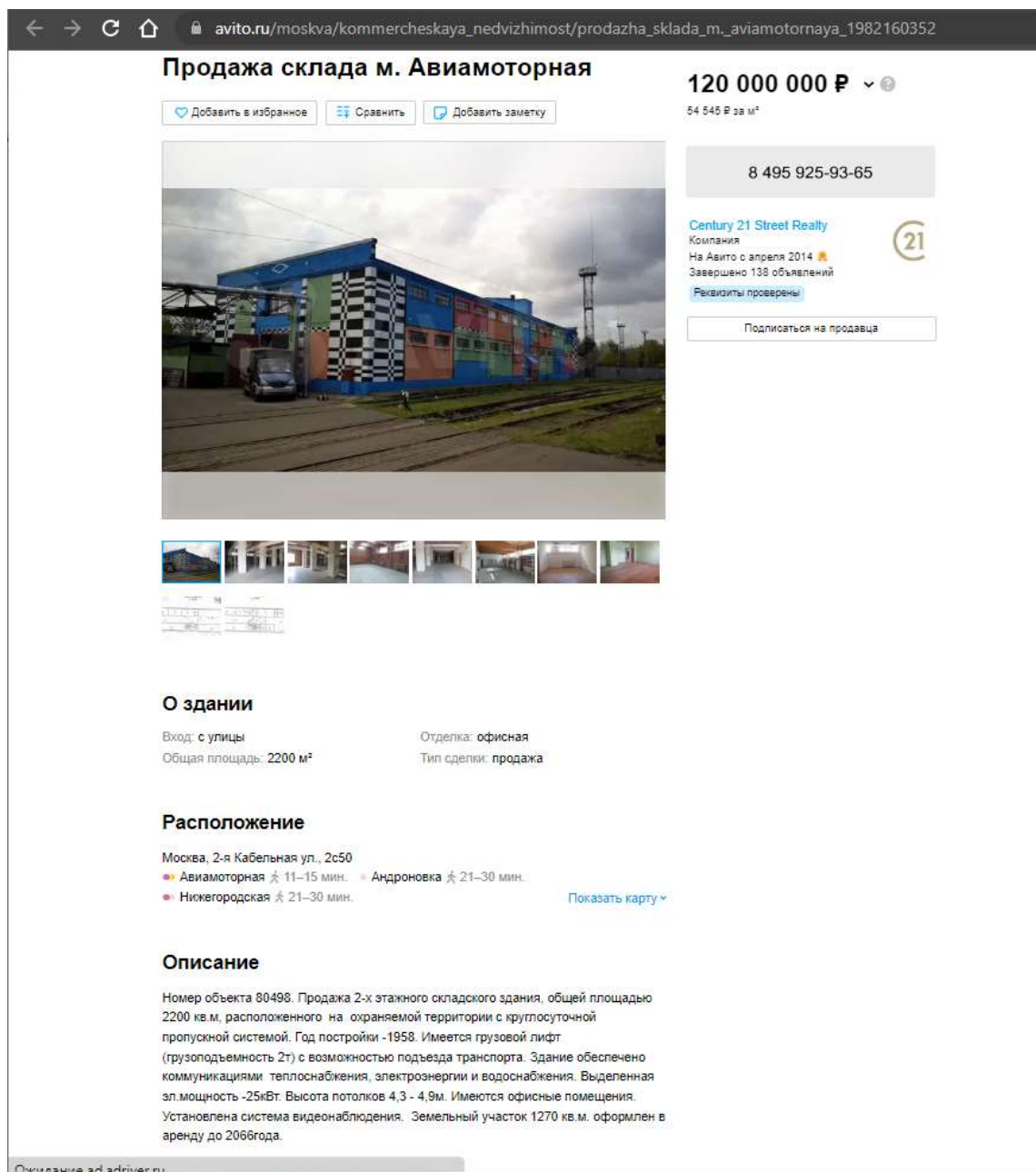
ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Объекты-аналоги, используемые при
проведении оценки Объекта оценки

В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

Уточненные характеристики принимаются Оценщиком в качестве достоверных и действительных на дату оценки. За изменение информации после даты оценки Оценщик ответственности не несет.

Объекты-аналоги для расчета в рамках сравнительного подхода Объект-аналог №1



← → ↻ 🏠 avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_sklada_m_aviamotornaya_1982160352

Продажа склада м. Авиамоторная

120 000 000 ₽ 📉
54 546 ₽ за м²

❤️ Добавить в избранное 📏 Сравнить 📌 Добавить заметку

8 495 925-93-65

Century 21 Street Realty
Компания
На Авито с апреля 2014 🌟
Завершено 138 объявлений
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

О здании

Вход: с улицы
Общая площадь: 2200 м²

Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

Расположение

Москва, 2-я Кабельная ул., 2с50
 📍 Авиамоторная ⚡ 11–15 мин. 📍 Андроновка ⚡ 21–30 мин.
 📍 Носовгородская ⚡ 21–30 мин. [Показать карту](#)

Описание

Номер объекта 80498. Продажа 2-х этажного складского здания, общей площадью 2200 кв. м, расположенного на охраняемой территории с круглосуточной пропускной системой. Год постройки - 1958. Имеется грузовой лифт (грузоподъемность 2т) с возможностью подъезда транспорта. Здание обеспечено коммуникациями теплоснабжения, электроэнергетики и водоснабжения. Выделенная эл. мощность -25кВт. Высота потолков 4,3 - 4,9м. Имеются офисные помещения. Установлена система видеонаблюдения. Земельный участок 1270 кв. м. оформлен в аренду до 2066года.


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_sklada_m_aviamotornaya_1982160352


Объект-аналог №2

← → ↻ 🏠 🔒 avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_589.7_m_2626576212 🔍

Склад, 589.7 м²

♥ Добавить в избранное
🔍 Сравнить
📌 Добавить заметку





Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи
>

38 000 000 ₹ ▾

64 440 ₹ за м²

8 909 971-49-67

Игорь Николаевич
Компания
На Авито с февраля 2012

И
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Соколухин Игорь Николаевич

О помещении

<p>Вход: с улицы</p> <p>Отдельный вход: есть</p> <p>Общая площадь: 589.7 м²</p> <p>Этаж: 1</p> <p>Высота потолков: 3.7 м</p>	<p>Отделка: чистовая</p> <p>Мощность электросети: 45 кВт, можно увеличить</p> <p>Отопление: нет</p> <p>Тип сделки: продажа</p> <p>Арендаторы: помещение сдано</p>
---	--

Расположение

Москва, Походный пр., 3Ас1

- Волоколамская ⚡ 21–30 мин. ● Тушинская ⚡ 21–30 мин.
- Мякинино ⚡ от 31 мин.

[Показать карту ▾](#)

Описание

Район Южное Тушино.
Земельный участок 1628 кв.м. кад. № 77:08:0005001:7.
Одноэтажное капитальное кирпичное здание - 589,7 м2. (в собственности).
Полы бетонные армированные (200 мм.) с топингом, гладкие.
Потолок утеплённый, подшит оцинкованным профлистом.
Кровля - оцинкованный профнастил.
Пять складских помещений с косметическим ремонтом, освещением, подведено трёхфазное напряжение 5 Квт., с отдельным въездом, ворота секционные 2,5х2,5 м.
Разрабатывается проект реконструкции базы.
Охрана круглосуточная (+ собака Алабай), видеонаблюдение.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_589.7_m_2626576212

Объект-аналог №3

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN website. The main listing is for a production facility with a total area of 2,946.8 m². The price is listed as 160,000,000 RUB, which is 54,297 RUB per m². The location is in Moscow, ZAO district, Otkrytoye-Mitkevskoye settlement, Rybnovaya street, 63AC1. The listing includes a main photo and a gallery of smaller images. Key features are listed as 2,946.8 m² area, 2 out of 2 floors, 6x6 grid spacing, 5m ceiling height, and free disposal. A detailed description follows, stating the complex consists of three separate buildings: a residential building (1864.7 m²), an administrative building (467.6 m²), and a heated warehouse (531.4 m²). The site is 4,508 m² and has a long-term lease until 2046. The listing also features a contact number (+7 966 064-15-35) and a 'Написать' (Write) button. To the right, there are three smaller listings for commercial real estate, each with a thumbnail image and brief details.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/225673112/>

Объект-аналог №4

Склад, 1 439 м²
 Москва, ЮАО р-н Царицыно, Промышленная ул. 9А на карте
 Кантемировская - 17 мин. пешком, Ил. Чертановская - 10 мин. на транспорте
 Ил. Южная - 12 мин. на транспорте

60 000 000 Р
 41 995 Р за м²
 Следить за изменением цены
 УОН
+7 916 966-68-77
 НДС и расходы в обязательном порядке
 доставлены не будут. Звоните
 в объявлении только скриншоты фото
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. Кнопка
 «Помогла» внизу

В ЛИЗИНГ
 с авансом от 10%
 срок до 64 месяцев

ИД 924736

1 439 м² **1 из 1** **Свободно**
 Площадь Этаж Помещение

Предложение от собственника. Предлагается на продажу неметаллическое складное здание, площадью 1439 кв.м, склад с пандусом, высота потолка 4 м, а также административное здание, площадью 45 кв.м, расположенные на участке 6247 кв.м. Адрес: Москва, ул. Промышленная, д. 9А. Земельный участок в аренде до августа 2066 года. Права собственности на указанную недвижимость зарегистрированы в 2002г. и 2003г. соответственно. Электричество, разрешенная мощность 80кВт, водоснабжение, канализация, телефония, интернет. Удобное расположение. Услуги посредников оплачиваются. В настоящее время используется 1000 кв.м склада, в остальной части здания требуется восстановительный ремонт. Продана ООО с единственным учредителем.

Коммерческая недвижимость
 Продажа и аренда коммерческой недвижимости. Подписание отсканированных документов.
 +7 (495) 292-89-04
 Россия, г.ПН 1271470404, ООО «А25», 23814, Россия
 Рыболовский проезд, Москва, поселение Солнцево, поселок Кантемировка, улица Ветеранов, дом 14, строение 1, Строительное ООО «Специализированный застройщик «А25»

Помещение от 162 145 руб./м²
 Район ДК, Продажа коммерческого пространства под офис, магазин, ресторан
 +7 (495) 292-17-55
 Россия, г.ПН 1271470404, ООО «А25», 23814, Россия
 Рыболовский проезд, Москва, поселение Солнцево, поселок Кантемировка, улица Ветеранов, дом 14, строение 1, Строительное ООО «Специализированный застройщик «А25»

Промышленный бизнес Ross Ross
 Продажа с выгодами до 28 млн в рубли.
 Трафик - 29 тысяч в сутки. Пандемия
 или, отдельный вход.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/278504963/>

Общая площадь зданий составляет 1487 кв.м, которая принимается к расчетам.

Прочие источники информации

17. Плотность застройки (отношение площади построек к площади земельного участка)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Типичная для сегмента плотность застройки в пределах МКАД	0,45	0,28	0,72
Типичная для сегмента плотность застройки за пределами МКАД	0,22	0,14	0,34

18. Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком в пределах МКАД	0,36	0,25	0,50
Доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта недвижимости с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком за пределами МКАД	0,27	0,15	0,38

19. Прибыль предпринимателя

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных в пределах МКАД	22,22	17,28	28,69
Прибыль предпринимателя при инвестировании в строительство для объектов, расположенных за пределами МКАД	20,25	15,10	25,85

20. Права собственности и права аренды на земельный участок в составе единого объекта недвижимости

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение стоимости объекта недвижимости с правами собственности на земельный участок к объекту недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных в пределах МКАД	1,08	1,04	1,12
Отношение стоимости объектов недвижимости с правами собственности на земельный участок к объектам недвижимости с правами аренды на земельный участок при прочих равных условиях для объектов, расположенных за пределами МКАД	1,10	1,05	1,15

21. Срок экспозиции

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	СРЕДНИЕ СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ, МЕС.	
		ОТ	ДО
Срок экспозиции низкоклассных объектов производственного и складского назначения	5	2	8

НИЗКОКЛАССНЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

К низкоклассным объектам производственного и складского назначения относятся здания/помещения, не отвечающие требованиям, предъявляемым к объектам складского назначения классов «А» и «В», преимущественно советской постройки. Здания могут быть любой этажности, местоположение по отношению к магистралям не регламентируется, к данной группе так же можно отнести абсолютное большинство производственных и производственно-складских объектов.

1. Скидка на торг (уторговывание)

а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	13,82	7,24	21,03

б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Производственные/складские объекты	13,12	8,23	19,69

2. Тип объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки зданий производственного/складского назначения с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений производственного/складского назначения при прочих равных условиях	1,10	1,05	1,16

3. Местоположение

а) Местоположение объекта в составе субъектов Московского региона

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в г. Москве к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в Московской области при прочих равных условиях (объекты расположены рядом, но имеют территориальную принадлежность к разным субъектам)	1,05	1,03	1,08

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в пределах Четвертого транспортного кольца (ЧТК), к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,10	1,05	1,15

7. Наличие грузоподъемных механизмов (ГПМ)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, обеспеченного ГПМ, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, не обеспеченного ГПМ	1,07	1,05	1,12

8. Наличие низкотемпературных помещений (холодильных камер)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки основных помещений производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке помещений холодильных камер в составе производственного/складского объекта	0,89	0,85	0,95

9. Рабочая высота потолка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта с рабочей высотой потолков 4,5–8 м к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта с рабочей высотой потолков менее 4,5 м	1,10	1,05	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта с рабочей высотой потолков более 8 м к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта с рабочей высотой потолков 4,5–8 м	1,11	1,06	1,15

10. Наличие железнодорожной ветки

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского комплекса, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского комплекса без железнодорожной ветки	1,08	1,04	1,12

11. Физическое состояние объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки производственного/складского объекта, находящегося в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке производственного/складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,15	1,10	1,20
Отношение удельной цены / арендной ставки складского объекта, находящегося в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке складского объекта, находящегося в неудовлетворительном состоянии (принимается во внимание общее состояние конструктивных элементов здания и внутренней отделки)	1,22	1,12	1,29

12. Функциональное назначение помещений в составе складского объекта

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки административно-бытовых помещений в составе производственного/складского объекта/комплекса к удельной цене / арендной ставке производственной / складской части объекта/комплекса	1,45	1,20	1,68

Сравнительная оценка недвижимости 2021. Производственно-складские объекты недвижимости. Корректирующие коэффициенты и границы для сравнительного подхода. Пятый выпуск

Значения скидок на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 203

Скидки на цены предложения по мнению экспертов-оценщиков на активном рынке.

1. Универсальные производственно-складские объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	11,5%	7,9% - 15,0%
2	Санкт-Петербург	10,7%	6,9% - 14,5%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,1%	7,8% - 14,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,9%	7,4% - 14,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,5%	7,2% - 15,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,7%	7,2% - 14,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,9%	7,7% - 14,1%
8	Курортные регионы	10,5%	7,0% - 14,0%
9	Дальневосточные регионы	11,2%	7,7% - 14,7%

Сравнительная оценка недвижимости 2021. Производственно-складские объекты недвижимости. Корректирующие коэффициенты и границы для сравнительного подхода. Пятый выпуск

9.3. Элемент сравнения – доступ к объекту

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость производственно-складских объектов расположенных на закрытой территории, доступ к которой ограничен.

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

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,87 - 0,90
Удельная арендная ставка Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,89	0,87 - 0,90

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,88	0,82 - 0,95
Удельная арендная ставка Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,88	0,82 - 0,95

Сравнительная оценка недвижимости 2021. Производственно-складские объекты недвижимости. Корректирующие коэффициенты и границы для сравнительного подхода. Пятый выпуск

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным городам³⁴

Таблица 197

Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса и удельной цене производственно-складской части комплекса

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	1,44	1,35 - 1,54
2	Санкт-Петербург	1,48	1,36 - 1,60
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,46	1,36 - 1,55
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,42	1,35 - 1,52
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,45	1,35 - 1,55
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,41	1,36 - 1,59
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,46	1,36 - 1,55
8	Курортные регионы	-	-
9	Дальневосточные регионы	1,40	1,36 - 1,50

³⁴ В случае, когда по категории города данных для обработки было недостаточно, соответствующий строки не включены, однако для удобства пользования, нумерация категорий не изменялась. При оценке объектов, находящихся в той категории городов, по которой отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

Сравнительная оценка недвижимости 2021. Производственно-складские объекты недвижимости. Корректирующие коэффициенты и границы для сравнительного подхода. Пятый выпуск

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным категориям городов

Таблица 73

Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,77	0,71 - 0,84
2	Санкт-Петербург	0,80	0,73 - 0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,68 - 0,81
4	города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.	0,78	0,71 - 0,85
5	города с численностью менее 500 тыс. чел.	0,74	0,68 - 0,80
6	Курортные регионы	0,80	0,74 - 0,87
7	Дальневосточные регионы	0,81	0,74 - 0,87

Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта

Таблица 74

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,80	0,73 - 0,86
2	Санкт-Петербург	0,80	0,72 - 0,87
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,68 - 0,82
4	города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.	0,78	0,71 - 0,85
5	города с численностью менее 500 тыс. чел.	0,74	0,67 - 0,81
6	Курортные регионы	0,80	0,73 - 0,86
7	Дальневосточные регионы	-	-

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 16.01.2023 г.\)](#)



Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,57	0,67	0,61
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,94	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,95	0,92
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	0,99

1. Неотапливаемые * - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.
2. Мощность коммуникаций соответствует типичной для зданий общего типичного назначения. Если мощность не типична для данного здания, требуется оценка с учетом фактической мощности и состояния.
3. При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов

Объекты-аналоги для расчета в рамках доходного подхода

Объект-аналог №1


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > САО > Хорошевский > метро Беговая > 2-й Хорошевский проезд

сегодня, 16:02 28 просмотров, 14 за сегодня

Свободное назначение (С), 330 м²

в бизнес-парке «Красная Пресня (7С1)»
Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С1 [На карте](#)
М Беговая - 14 мин. пешком М Хорошевская - 11 мин. на транспорте
М Полежаевская - 11 мин. на транспорте

В избранное



22 фото

330 м² Площадь
1 из 5 Этаж
Свободно Помещение
С Класс

346 500 Р/мес.
12 600 Р за м² в год

+7 917 542-33-03

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ШТАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АБ Риэлти
Документы проверены

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 Р **Купить**

Коммерческая недвижимость
Продажа и аренда коммерческой недвижимости. Предложения от застройщика. Развитие инфраструктуры.
+7 (495) 292-89-04

Решения, ОГРН 1127744473498, ООО «А101», Российская Федерация, город Москва, поселение Соколино, поселок Коммунарка, улица Фитариенская, дом 14, строение 1, Застройщик ООО «Специализированный застройщик «А101»

по зданию за 1 500 Р **Купить**

Коммерческая недвижимость
Продажа и аренда коммерческой недвижимости. Предложения от застройщика. Развитие инфраструктуры.
+7 (495) 292-89-04

Решения, ОГРН 1127744473498, ООО «А101», Российская Федерация, город Москва, поселение Соколино, поселок Коммунарка, улица Фитариенская, дом 14, строение 1, Застройщик ООО «Специализированный застройщик «А101»

Премьер-ретейл Plaza Vista
Продажа с залогом от 30 млн Р в ипотеку. Трехэтаж - 19 тыс.чел./сутки. Планировка элит. отапливаемый этаж.
+7 (495) 085-73-19

Застройщик: Компания ООО «ИТЕКОСЛОН» (ИНН 77-07-000000) зарегистрирована на улице Фитариенская, д.14, строение 1, Москва, ул. Фитариенская, д.14, строение 1, линия 2, ОГРН 1127744473498, ОГРН 1127744473498

Бизнес-центр «Барский Парк»
Продажа элитной и бизнес-класс! Полный элитный бизнес-центр 400к кв.м. (Классового проекта. Высшая планка продаж!)
+7 (495) 106-43-73

Число объектов в базе: Решения, ОГРН 1127744473498, 112708, Москва, Ленинский район, дом 14, строение 1, Ленинский район, ООО «Идеи» Девелопер Предметный Застройщик ООО «Специализированный застройщик «А101»


Перейти на сайт

Есть вопросы? Прямая аренда от собственника!
Сдается складское помещение с ОТОПЛЕНИЕМ в бизнес-парке Красная Пресня, 1-ый этаж. Площадь теплого помещения 330 кв.м.
Высота потолков 5 м.
Штатные складские стеллажи и оборудование, общественная зона входит в арендную плату.
Работает служба территории, термическая и техническая служба круглосуточный (24/7).
Территория охраняемая, видеонаблюдение, радиусовая система.
Выезд на территорию 30 мин. бесплатно. Абоненты для постановки автомобилей пропуск от 4 тыс. руб в месяц. Услуга по круглосуточной стоянке автомобилей (в том числе большегрузной).
Удобное нахождение круглогодичного транспорта, организованное индивидуальное автомобильное хранение.
Строение оборудовано крытым пандусом для погрузки и разгрузки автомобилей. Имеются подсобные и лифтовые помещения.
- Предоставляются услуги погрузки-разгрузки, ответственного хранения, комплектации и доставки грузов.
- Имеются все коммуникации: электричество, водоснабжение, отопление, канализация.
- Интернет провайдеры: Цифра Один, Парастель, Ростелеком, Вымпелком.
- Наличие на территории кафе, торгового центра, различных сервисных компаний.
- Возможно размещение производства. Электрическая мощность для производства по запросу 14 МВТ.
УНИКАЛЬНОЕ транспортное расположение:
- Два выезда - с ул. 3-я Магистральная и со 2-го Хорошевского проезда.
- В 500 метрах от внешней стороны третьего транспортного кольца, имеет удобный выезд и выезд на Новорижское, Волоколамское, Ленинградское, Рублево-Успенское направления.

Звоните оперативный показ!

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Написать



<https://www.cian.ru/rent/commercial/279521039/>

Объект-аналог №2

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-5734916178

Domofond.ru Прогноз Аренда Каталог новостей Еда - Дать объявление Выбрать

474 600 Р Без комиссии Залог 474 600 Р

Склад, 452 м² Москва, 3-й Корпусный проезд, 7х18, Корпусный, Москва Корпусный 700 м

В избранное Получить похожие объявления

1 из 13

Связаться с владельцем +79027180884

Склад, 452 м²

Контактное лицо: ABREALTY

Рассчитать объявление: 0 лет 1 мес. Выгод за 2 недели: 811

+79027180884

Акция на керамическую плитку и декоры KERAMA MARAZZI

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-5734916178

474 600 Р Без комиссии Залог 474 600 Р

Склад, 452 м² Москва, 3-й Корпусный проезд, 7х18, Корпусный, Москва Корпусный 700 м

В избранное Получить похожие объявления

Склад, 452 м²

Без комиссии! Пожар аренда от собственника!

Сделка производственно-складского назначения с ОТОПЛЕНИЕМ и Бизнес-Парк убрская Премия.

Площадь теплого помещения 452 кв.м.

Разгрузочная осуществляется через пандус.

Высота потолка 8 м.

В аренду ставку входит НДС и стоимость ИРНС 1814.

Договор заключается на длительный срок с собственником.

БЕЗ оплаты платежей и комиссии!

- Высота потолка 8 м. Шаг колонн 8 x 8 м. Шаг стоек на пол 1,8м/д
- Разгрузочная осуществляется через пандус.
- Штатное освещение склада и дополнительное зонированное зонированное освещение.
- Разные работы территории, асфальт и техниками отруб крупноулынный (2х7).
- Территория охраняемая, видеонаблюдение, пропускная система.
- Рядом на территории 30 мин. Бесплатно. Автомобили для постоянных автолюбителей пропусков от 4 тыс. руб в месяц. Также по круглогодичной схеме автомобилей (в том числе большегрузных).
- Удобное размещение, круглогодичность транспорта, организованное упорядоченное автомобильное движение.
- Рядом все коммунальные электричество, водоснабжение, отопление, канализация.
- Интернет провайдеры: Цифра Один, Геральд, Ростелеком, Билайнком.
- Наличие на территории кафе, парковка центра, различные заведения компаний.
- Возможна установка производств. Электронная очередь для производств по запросу.
- УНИКАЛЬНО транспортное расположение.
- Удобный выезд с ул. 3-й Маршальская.
- В 500 метрах от авиной стороны траектория транспорта хорошая, имеет удобный выезд и въезд на Ново-Раковское, Восточное шоссе, Ленинградское, Рублево-Успенское направления.

Звоните и смотрите фото!

Создать записку Рассчитать Получить похожие Показать все

Обзоры документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость
Видовое: нет
Залог: 474 600 Р
Вместо сдачи: С
Площадь: 452 м²
Цена: 474 600 Р
Цена за м²: 1 050 Р
Тип объекта: Склад

Дата публикации объявления: 30/09/2022
Дата обновления объявления: 4/10/2022
Номер в каталоге: 5734916178

Акция на керамическую плитку и декоры KERAMA MARAZZI

Персональная скидка 11% на Солнечка по промокоду AMER11

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-5734916178>

Объект-аналог №3

И Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда склада в Москве > САО > Хорошевский > метро Хорошевская > 2-й Хорошевский проезд

20 окт, 09:52 252 просмотра, 1 м объявлен

Склад (С), 416,9 м²

в офисно-складском комплексе «Красная Пресня (С/СЗ)»
 Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С13 Нежилое
 Хорошевская - 7 мин. на транспорте; Полежаевская - 7 мин. на транспорте
 Беговая - 3 мин. на транспорте

396 055 Р/мес. 11 400 Р за м² в год
 Следить за изменениями цены
 Баллоны кону/набалот/булбалот, эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

+7 916 026-55-61

СМС и сообщения в мессенджер доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру контактной карты

Попытка позвонить, но вышло это объявление на 2000 Р в сутки после звонка

Красная Пресня
 Профи ***
 Документы адекватности проверены
 12 лет опыта
 Опыт работы с 1990 года
 Был 12 объектов

Доступен расчетный счет по зданию за 1 500 Р

Получите от 162 345 руб./м²
 Регионы ОК, Продажа коммерческой недвижимости под ключ, кадастровый расчет
 +7 (495) 292-17-15

Москва, ОГРН 1027194474684, ООО «ИЗДАТЕЛЬСТВО «ИЗДАТЕЛЬСТВО», Московская область, Видный, улица Мухоморова, 10/1, 10 этаж, ООО «ИЗДАТЕЛЬСТВО «ИЗДАТЕЛЬСТВО»
 Москва, ОГРН 1027194474684, ООО «ИЗДАТЕЛЬСТВО «ИЗДАТЕЛЬСТВО», Московская область, Видный, улица Мухоморова, 10/1, 10 этаж, ООО «ИЗДАТЕЛЬСТВО «ИЗДАТЕЛЬСТВО»

Продажа Street Retail
 Продажа торговых помещений, торговый центр, 177 м², М.Алексеевская, Выпалово, улица, +7 (495) 106-43-73

Москва, ОГРН 1027194474684, 10/1, 10 этаж, Московская область, Видный, улица Мухоморова, 10/1, 10 этаж, ООО «ИЗДАТЕЛЬСТВО «ИЗДАТЕЛЬСТВО», Московская область, Видный, улица Мухоморова, 10/1, 10 этаж, ООО «ИЗДАТЕЛЬСТВО «ИЗДАТЕЛЬСТВО»
 +7 (495) 292-89-04

Прямая аренда от собственника. Предоставление юридического адреса, 14 ИФНС. Сдается в аренду помещение под склад, общей площадью 416,9 м². Расположено на 1-м этаже 4-х этажного здания. Высота потолка 3-4 м, пол бетон. Нагрузка на пол 1,5 т/м². Ворота на пандусе. Территория складского комплекса подходит для маневрирования большегрузного транспорта. Ставка 950 руб./м² в месяц, включая НДС, штатное освещение, уборка общественных зон и прилегающей территории. Предоставляется комплекс дополнительных услуг. Крупносуточный режим работы, видеонаблюдение. Провайдеры: Гарастьель, Цифра Один. Округ САО. Удобное транспортное расположение - 0,5 км от ТТК. Ближайшие ст. метро: Беговая (900 м); Хорошевская (900 м); Полежаевская (1 км).

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

10 фото

416,9 м² Площадь
 1 из 4 Этаж
 Свободно Помещение

М. в сайте

<https://www.cian.ru/rent/commercial/255227341/>

Объект-аналог №4

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-5849927589
🔍 📄

Domofond.ru

[Продажа](#)
[Аренда](#)
[Каталог новостроек](#)
[Еще ▾](#)
[Дать объявление](#)
[★](#)
[Войти ▾](#)

Домофонд > Аренда коммерческой недвижимости > Москва > Склад > Беговая > Номер в каталоге: 5849927589

472 500 ₽

Без комиссии
Залог 472 500 ₽

Склад, 450 м²

Москва, 2-й Хорошёвский проезд, Хорошёвский, Москва

📍 Беговая 771 м

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

Контактное лицо

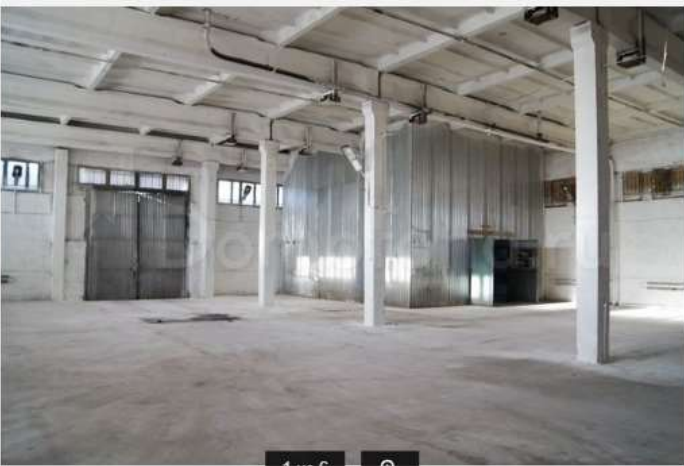
Размещает объявления: 5 лет 2 мес.
Всего за 3 месяца: 110

+79584623739






Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надёжности продавца или арендодателя.

VK
📧
🐦
📺



1 из 6
🔍

⏪





⏩

Связаться с владельцем

+79584623739

Склад, 450 м²

Теплый склад «Бюк» м. 2-й Хорошёвский пр., 7 Расположено на 1-м этаже
Высота потолка 4,8 м. Пол бетон для колес для Магнуса на лип. 1,8*1*2.
Температура в помещениях зимой +14-18 °С.
Работоспособность осуществляется через пандус.
Стекло елочная НДС, отопление, штатное освещение, уборка общественных зон и прилегающей территории.
Круглосуточный режим работы. Охраняемая территория, видеонаблюдение
Парковка на неограниченное количество машино мест
Получить парковку 2 часа бесплатно.
Предоставление ключей/карты доступа, 14-утич.с. Прямая аренда, без комиссии.
Номер объекта: #205822615483

🔖 Создать заметку
📄 Распечатать
🔔 Получать похожие
👍 Пожаловаться

📄
Образцы документов для сделки ▾


Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость	Дата публикации объявления: 28/10/2022
Классификация: нет	Дата обновления объявления: 28/10/2022
Залог: 472 500 ₽	Номер в каталоге: 5849927589
Класс здания:	
Площадь: 450 м ²	
Цена: 472 500 ₽	
Цена за м ² : 1 050 ₽	
Тип объекта: Склад	

РЕКЛАМА

Акция на термическую элитку и декоры KERAMA MARAZZI

КЛУБКИ



Персональная скидка 11% на Colugette по промокоду AMER11

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-5849927589>

Справочник: оценка недвижимости-2021. Производственно-складские объекты. Корректировки коэффициентов и границы доверительных интервалов. Полюс Групп

Значения скидок на торг в конкретных городах и границы интервалов⁴¹

Таблица 204

Скидки на арендные ставки по мнению экспертов –оценщиков на активном рынке.				
1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	10,0%	7,2%	14,3%
2	Санкт-Петербург	9,3%	6,1%	12,4%
3	города с населенностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,9%	13,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,4%	6,9%	12,1%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	6,8%	14,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,4%	6,4%	12,1%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	7,1%	12,9%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточный регион	10,0%	6,9%	13,1%

⁴¹ В случае, когда по категории городов данных для обработки было недостаточно, соответствующие строки не включены, однако, для удобства пользования, нумерация категорий не изменялась. При оценке объектов, входящих в той категории городов, по которой отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

Справочник: оценка недвижимости-2021. Производственно-складские объекты. Корректировки коэффициентов и границы доверительных интервалов. Полюс Групп

сравниваемых между собой объектов требуется отдельная корректировка. Отметим, что она может быть рассчитана с учетом стоимости земельного участка и коэффициента застройки земельных участков аналогов и объекта оценки.

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

Таблица 67

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Описание: удельной цены встроеного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,89	0,92
Удельная арендная ставка			
Описание: удельной арендной ставки встроеного помещения, удельной арендной ставки такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,94

Справочник: оценка недвижимости-2021. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора (по состоянию на 2021).

8.3. Доля расходов собственника в величине чистой арендной ставки объекта производственно-складской недвижимости

Значения «доли расходов собственника в величине чистой арендной ставки» в процентах, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 41

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	19,5%	17,2%	21,8%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	21,8%	19,0%	24,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	22,6%	19,6%	25,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,1%	14,7%	19,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,3%	17,8%	22,9%

Справочник: оценка недвижимости-2021. Производственно-складские объекты. Типовые и корректировочные коэффициенты для договоров аренды.

Значения процента недогрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по отдельным городам¹

Таблица 4

Процент недогрузки при сдаче в аренду на активном рынке				
1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	14%	10%	19%
2	Санкт-Петербург	13%	9%	17%
3	города с населенностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14%	10%	18%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15%	10%	19%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14%	10%	19%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13%	9%	17%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14%	10%	17%
8	Курортные регионы	-	-	-
9	Дальневосточный регион	14%	10%	18%

¹ В случае, когда по категории городов данных для обработки было недостаточно, соответствующие строки не включены, однако, для удобства пользования, нумерация категорий не изменялась. При оценке объектов, входящих в той категории городов, по которой отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

Сравнение оценки ликвидности 2021. Прогнозливо-оценочная
неопределенность. Текущие и прогнозные значения для депозитов в рублях

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет в границы
интервалов по категориям городов¹⁸**

Таблица 25

Текущая доходность при сдаче в аренду на активном рынке по
мнению экспертов оценщиков.

1. Универсальные производственно-спасательные объекты

№	Категория городов	Расширенный интервал	
		Среднее значение	
1	Москва и Московская область	10,6%	6,2% - 13,2%
2	Санкт-Петербург	11,0%	8,3% - 13,7%
3	города с населенностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт- Петербурга)	11,1%	9,0% - 13,2%
4	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500- 1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,4%	8,8% - 13,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,9%	8,7% - 13,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,1%	8,9% - 13,2%
8	Курортные районы	-	-
9	Дальневосточные районы	11,5%	8,9% - 14,0%

В случае, когда по категориям городов данных для обработки было
недостаточно, соответствующие строки будут не заполнены, однако,
для удобства пользования, нумерация категорий городов не изменялась.
При оценке объектов, находящихся в категориях городов, по которым
отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться
обобщенными данными по РФ в целом.

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

Документы, подтверждающие членство Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИЯ
«МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»
 Регистрационный № 0005 в ЕГР СРО от 11.12.2007г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«19» октября 2021 г.
 Дата регистрации в реестре

№ 1514
 Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Анкудинова
Валентина Владимировна

ИНН 545212365266

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».
 Имеет право на осуществление оценочной деятельности
 на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2022 года.

Президент Ассоциации «МСО»



Т.В. Годенко

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

Копии полиса страхования профессиональной ответственности Оценщика и полиса страхования юридического лица при осуществлении оценочной деятельности

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2274286388

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «01» декабря 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «Южный Региональный Центр Оценки – ВЕАКОН» Юридический адрес: 344082, Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ, ПЕР. ДОЛОМАНОВСКИЙ, Д. 37, ОФ.2А-2Б ОГРН. 1026103271260 ИНН: 6164099705 тел. 8 (863) 288 81 81 Р/С № 40702810307000000758 БАНК РОСТОВСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» БИК 046015211 К/С 30101810800000000211
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут «01» января 2023 года по 24 часа 00 минут «31» декабря 2023
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с «01» января 2023 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 001 (Сто миллионов один) рубль, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	40 200 (Сорок тысяч двести) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования

<p>8. Прилагаемые документы:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2274286388 от «01» декабря 2022г. - Правила страхования.
<p>Представитель страховщика: ПЛИГИН АЛЕКСАНДР АЛЕКСЕЕВИЧ</p>	<p>Код 23852011</p>

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

СТРАХОВЩИК:
 САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»
 ФИЛИАЛ САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» Г.
 РОСТОВ-НА-ДОНУ
 АДРЕС: 344003, РОСТОВСКАЯ ОБЛ., Г.
 РОСТОВ-НА-ДОНУ, ПЕР. СОБОРНЫЙ, 66А
 ИНН 7710045520
 ОГРН 1027700042413
 КПП 771001001
 Р/С № 40701810401400000014
 В АО «АЛЬФА-БАНК»
 К/С 30101810200000000593
 ТЕЛЕФОН: 8 (863) 223 99 41

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА ПО
 ПАРТНЕРСКИМ ПРОДАЖАМ**



(АКУЛЬШИН В.В.)
 М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
 ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЮЖНЫЙ
 РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
 ОЦЕНКИ – ВЕАКОН»
 АДРЕС: 344082, Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ,
 ПЕР. ДОЛОМАНОВСКИЙ, Д. 37, ОФ. 2А-
 2Б
 ИНН 6164099705
 ОГРН 1026103271260
 КПП 616401001
 Р/С № 407028103070000000758
 В РОСТОВСКОМ РЕГИОНАЛЬНОМ
 ФИЛИАЛЕ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»
 БИК 046015211
 К/С 301018108000000000211
 ТЕЛЕФОН: 8 (863) 288 81 81

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР


(ГОРБУНОВ В.В.)
 М.П.

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2274085775

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса 01 декабря 2022 года

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ансудина Валентина Владимировна Адрес: 385142, Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт. Яблоновский, ул. Солнечная, д. 55/1, к. 6, кв. 50. Паспорт: 5007 255254 Отделением УФМС России по Новосибирской области в Куйбышевском районе, 27.12.2007, к-п 540-026	
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.01.2023г. по 24 часа 00 минут 31.12.2023г.	
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключаемому со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 01.01.2023 года.	
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.	
4. Страховая сумма:	5 000 001,00 (Пять миллионов один) рубль	
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы	
6. Страховая премия:	4 000,00 (Четыре тысячи) рублей	
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования	
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2274085775 от 01.12.2022 г. - Правила страхования.	
Представитель страховщика:	ПЛИГИН АЛЕКСАНДР АЛЕКСЕЕВИЧ	Код 23852011

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

 М.П. Ансудина В.В.



ПРИЛОЖЕНИЕ №5

Копия диплома Оценщика о профессиональной переподготовке по программе «оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 030270-1 « 01 » октября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Анкудиновой Валентине Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 01 » октября 20 21 г. № 220

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 01 » октября 20 24 г.

АО «ФРЦ» - Москва, 2021 г. - 4 - 13 из 132