

Отчет № 27/2017
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5
Заказчик: ЗАО Фирма «МВКС»

*Специализированная консалтинговая фирма
общество с ограниченной ответственностью
“Экономико-правовая Экспертиза”*

Отчет № 27/2017

**Об определении рыночной стоимости объектов недвижимости,
расположенных по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90,
стр. 1 и стр. 5**

Дата проведения оценки:	20 апреля 2017 года
Дата составления отчета:	13 июля 2017 года
Заказчик:	ЗАО Фирма «МВКС»
Исполнитель:	ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Москва 2017

Содержание:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ.....	4
СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	6
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ФАКТЫ.....	7
1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки.....	7
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	8
1.3. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки.....	9
ГЛАВА 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	10
2.1. Основание для проведения оценки.....	10
2.2. Дата определения стоимости Объекта оценки.....	10
2.3. Применяемые стандарты оценки и условия их применения.....	10
2.4. Задание на оценку.....	10
2.5. Последовательность проведения оценки.....	12
2.6. Сведения о Заказчике.....	13
2.7. Сведения об Исполнителе и Оценщике.....	13
2.8. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.....	14
2.9. Термины и определения.....	15
2.10. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при определении рыночной стоимости Объекта оценки.....	16
ГЛАВА 3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ.....	17
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки.....	17
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки.....	22
3.2.1. Общая сегментация рынка недвижимости.....	22
3.3. Анализ рынка офисной недвижимости Москвы.....	24
3.4. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Москвы в 2016 году.....	29
3.5. Анализ рынка земли Москвы.....	33
3.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в Москве.....	39
3.7. Шкала оценки физического состояния помещения.....	39
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ.....	43
4.1. Юридическое описание прав.....	43
4.2. Описание местоположения Объекта оценки.....	43
4.3. Анализ наиболее эффективного использования.....	53
ГЛАВА 5. ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	54
5.1. Подходы для определения рыночной стоимости объектов недвижимости (здания, сооружения). 54	
5.1.1. Затратный подход.....	54
5.1.2. Сравнительный подход.....	55
5.1.3. Доходный подход.....	55
5.2. Выбор подхода к оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества (здания, сооружения).....	56
ГЛАВА 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	57
6.1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом.....	57
6.2. Определение рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом.....	71
6.2.1. Анализ рынка аренды и обоснование величины реальной арендной платы.....	71
6.2.2. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта методом дисконтированного денежного потока. 88	
6.2.3. Расчет стоимости инвестиционных затрат.....	94
6.2.4. Расчет реверсии.....	94
6.2.5. Период дисконтирования.....	95
6.2.6. Дисконтный множитель.....	95
6.2.7. Дисконтированный денежный поток (ДДП).....	95
6.3. Согласование результатов рыночной стоимости Объекта оценки.....	99
6.4. Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки.....	101
ГЛАВА 7. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ.....	102

ГЛАВА 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	103
ГЛАВА 9. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	104

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ.

Заключение об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и 5 составлено на основании Отчета об оценке № 27/2017 от 13 июля 2017 года, подготовленного ООО «Экономико-правовая Экспертиза».

Заключение об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и 5 подготовлено на основании Договора на проведение оценки (оказания услуг по оценке) рыночной стоимости имущества № 25/2017 от 17 апреля 2017 года.

Деятельность Исполнителя осуществляется на основании Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями). Сведения об Оценщике, выполнившем настоящий Отчет, приведены в разделе 2.7.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Исполнителя застрахована на сумму 100 000 000 рублей на основании полиса страхования гражданской ответственности ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-000295/16 от 31.08.2016 г. (срок действия с 24.09.2016 г. по 23.09.2017 г.).

Оценка Объектов оценки выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297, «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 299, «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденные приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года №611.

Объект оценки: объекты недвижимости, полный перечень которого приведен в таблице ниже:

Таблица № 1

Объекты оценки

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Проходная н/ж здание 34,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Шоссейная ул., дом 90, стр.1	34,2
2	Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, Шоссейная ул., дом 90, стр.5	12 231,9
3	Право аренды на земельный участок, площадь 20221 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, д.90, стр.1	20 221

Вид определяемой стоимости имущества: рыночная стоимость.

Цель и задача проведения оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки производится для целей совершения сделки купли-продажи.

Дата проведения оценки: 20 апреля 2017 года.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

На основании проведенных анализа и расчетов Оценщик пришел к следующим выводам:

Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5 с учетом земельного участка под данными зданиями по состоянию на дату оценки составляет (с учетом НДС и округления):

373 161 000 рублей

(Триста семьдесят три миллиона сто шестьдесят одна тысяча)

В настоящем Отчете об оценке представлены характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты для определения рыночной стоимости. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Обращаем так же Ваше внимание, что в соответствии с Федеральным Законом РФ № 135-ФЗ ст. 12 «...Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации...»

**Генеральный директор
ООО «Экономико-правовая Экспертиза»**

Разоронова М.А.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.

13 июля 2017 г.

г. Москва
Конкурсному управляющему
ЗАО Фирма «МВКС»
Г-ну Кирееву Э. В.

Согласно Договору на проведение оценки (оказания услуг по оценке) рыночной стоимости имущества № 25/2017 от 17 апреля 2017 года ООО «Экономико-правовая Экспертиза» произвело расчёт рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и 5.

Деятельность Исполнителя осуществляется на основании Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (с изменениями и дополнениями). Сведения об Оценщике, выполнившем настоящий Отчет, приведены в разделе 2.7.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Исполнителя застрахована на сумму 100 000 000 рублей на основании полиса страхования гражданской ответственности ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-000295/16 от 31.08.2016 г. (срок действия с 24.09.2016 г. по 23.09.2017 г).

Оценка Объектов оценки выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297, «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 298, «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденные приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 299, «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденные приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года №611.

Цель и задача проведения оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки производится для целей совершения сделки купли-продажи.

Дата проведения оценки: 20 апреля 2017 года.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

На основании проведенных анализа и расчетов Оценщик пришел к следующим выводам:

Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5 с учетом земельного участка под данными зданиями по состоянию на дату оценки составляет (с учетом НДС и округления):

373 161 000 рублей
(Триста семьдесят три миллиона сто шестьдесят одна тысяча)

В настоящем Отчете об оценке представлены характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты для определения рыночной стоимости. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Обращаем так же Ваше внимание, что в соответствии с Федеральным Законом РФ № 135-ФЗ ст. 12 «...Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации...»

Генеральный директор
ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Разоронова М.А.

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ФАКТЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объектом оценки являются объекты недвижимости, представленные 2 нежилыми зданиями, расположенными по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5, расположенные на земельном участке общей площадью 20 221 кв.м.

Общая информация по объектам представлена в таблицах ниже:

Таблица № 2

Сведения об объектах недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90

Наименование объекта оценки	Объект нежилого фонда
Свидетельство о праве собственности на строение №1	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 445722 от 23 мая 2014г, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 23.05.2014 № 77-77-04/014/2014-864
Свидетельство о праве собственности на строение №5	Свидетельство о государственной регистрации права 77 -АО № 450401 от 19 ноября 2012 года, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 15.05.2001 № 77-01/05-004/2001-1124
Функциональное назначение	Нежилое
Собственник	ЗАО Фирма «Мосводоканалстрой»
Ограничения использования	не зарегистрировано
Перепланировка	Не проводились
Дата осмотра	20.04.2017 г.
Состояние объектов	Удовлетворительное, требующее ремонта
Текущее использование	
Строение № 1	Административно-производственное (здание КПП)
Строение № 5	Административно-производственное (производственно-складское здание с офисной частью)
Местоположение	
Точный адрес	г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5
Административный округ	Юго-Восточный
Расположение относительно основных магистралей	ул. Шоссейная, ул. Люблинская
Земельный участок	
Информация о правах	Право долгосрочной аренды
Кадастровый номер квартала	77:04:0003012:33
Общая площадь земельного участка, кв.м.	20 221
Документы на имущественные права	Договор аренды № М-04-017485 от 15.12.2000 г.
Срок договора аренды	49 лет
Категория земли	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Разрешенное использование по документу	РЕКОНСТРУКЦИИ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗДАНИЯ С ОБЪЕЗДНЫМИ И ПОДЪЕЗДНЫМИ ПУТЯМИ И РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ БАЗЫ С БЫТОВЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ, ОТСТОЕМ СТРОИТЕЛЬНОЙ ТЕХНИКИ И АВТОТРАНСПОРТА
Точный адрес	г. Москва, ул. Шоссейная, вл. 90
Физические характеристики объектов оценки	
Строение № 1	
Назначение	Административно-производственное
Текущее использование	Здание контрольно-пропускного пункта (КПП)
Общая площадь здания, кв.м.	34,2
Площадь застройки, кв.м	нет данных
Строительный объем	нет данных

Высота потолка объекта	нет данных
Количество этажей	1
Дата постройки	нет данных
Балансовая стоимость на 01.01.2017 г., руб.	нет данных
Описание строительных конструкций	
Фундаменты	ж/б
Стены и перегородки	Кирпичные
Крыша	металлическая
Полы	деревянный, плитка
Проемы оконные, дверные	Деревянные
Внутренняя отделка	штукатурка, покраска
Основные дефекты	Волосные трещины и сколы штукатурки, повреждения окрасочного слоя, царапины
Инженерное оборудование	
Водопровод	Есть
Канализация	Нет
Центральное отопление	Нет
Электроосвещение	Есть
Строение № 5	
Назначение	Административно-производственное (производственно-складское здание с офисной частью)
Общая площадь здания, кв.м., в том числе:	12 231,9
офисная часть, кв.м.	1 319,8
производственно-складская (хозяйственная часть)	10 912,1
Площадь застройки, кв.м	7940,3
Строительный объем	83 623
Высота потолка объекта	3,5-8,52
Количество этажей	3-4
Дата постройки	1973
Балансовая стоимость на 01.05.2017 г., руб.	147 232 738,59
Описание строительных конструкций	
Стены	кирпичные, ж/б блоки, ж/б панели
Фундамент	железобетонный
Перегородки	кирпичные, стеклянные, гипсокартонные
Перекрытия	ж/б плиты
Крыша	профнастил, рубероид
Полы	Линолеум, плитка, бетонные
Проемы оконные	деревянные, металлические, пластиковые
Внутренняя отделка	стеклообои, покраска, штукатурка, пластиковые панели
Основные дефекты	Волосные трещины и сколы штукатурки, повреждения окрасочного слоя, царапины, повреждения покрытия стен и полов, протечки крыши часть помещений (2-3 этажа без отделки, без подключенных коммуникаций – требуют капитального ремонта)
Инженерное оборудование	
Водопровод	Есть
Канализация	Есть
Центральное отопление	Есть
Электроосвещение	Есть
Система противопожарной сигнализации	Есть
Дополнительная информация	
Территория комплекса	Огороженная и круглосуточно-охраняемая

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

В рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости за объекты оценки были использованы сравнительный и доходный подход. Затратный подход в рамках настоящего Отчёта не

применялся.

Обоснование использования метода в рамках каждого из подходов приведено в разделе 5.1. настоящего Отчета. Отказ от применения затратного подхода представлен в разделе 5.2 настоящего Отчёта.

В процессе использования различных подходов были получены следующие значения рыночной стоимости:

Таблица № 3

Результаты, полученные в рамках используемых подходов:

Местоположение	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.(с НДС)	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.(с НДС)	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.(с НДС)
Объекты недвижимости, расположенные по адресу, г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5 (с учетом земельного участка, на котором они расположены)	Не применялся	408 036 600	338 285 903

1.3. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки

В соответствие с проведенными расчетами, с учетом сделанных допущений и ограничительных условий, сделанных Оценщиком:

Рыночная стоимость объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5 с учетом земельного участка под данными зданиями по состоянию на дату оценки составляет (с учетом НДС и округления):

373 161 000 рублей

(Триста семьдесят три миллиона сто шестьдесят одна тысяча)

Глава 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1. Основание для проведения оценки.

На основании Договора №25/2017 на оказание услуг от 17.04.2017 г. ЗАКАЗЧИК поручает, а ОЦЕНЩИК производит оценку рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5.

2.2. Дата определения стоимости Объекта оценки

Датой определения стоимости Объекта оценки является 20 апреля 2017 года. Все расчеты выполнены в рублях на дату определения стоимости.

2.3. Применяемые стандарты оценки и условия их применения.

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки № 1, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"
- Федеральный стандарт оценки № 2, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"
- Федеральный стандарт оценки № 3, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)""
- Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)""

Оценка Объекта так же выполнена в соответствии с требованиями Стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО АРМО (СТО АРМО 1.01-2008, СТО АРМО 2.01-2008, СТО АРМО 3.01-2008, СТО АРМО 4.01-2008), утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008.

Применение ФСО обусловлено обязательностью их применения субъектами оценочной деятельности, а применение стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО АРМО является обязательным для членов данной организации.

2.4. Задание на оценку.

Таблица № 4

Основание для проведения оценки:	Договор №25/2017 на оказание услуг от 17.04.2017 г.
Объект оценки:	Объекты недвижимости, принадлежащие ЗАО Фирма «Мосводоканалстрой» РТИ, полный перечень которых приведен в Таблица № 1
Имущественные права на объекты оценки:	Собственность
Вид стоимости	Оценке подлежит рыночная стоимость . Определение рыночной стоимости, используемое в Отчете соответствует определению, приведенному в статье 3 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в

	<p>Российской Федерации» «...под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</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 о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме».
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости объекта оценки производится для целей совершения сделки купли-продажи
Дата определения стоимости	20 апреля 2017 г.
Срок проведения оценки:	20 (Двадцать пять) рабочих дней с даты предоставления документов, необходимых для проведения оценки.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<p>В процессе подготовки отчета об оценке, Исполнитель исходит из следующих допущений и ограничений:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. • Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени. • Сведения, полученные Исполнителем и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. • Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения; • Исполнитель обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Исполнитель обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: <ul style="list-style-type: none"> • лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; • суда, арбитражного или третейского суда; • уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. • Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем. • От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

	<ul style="list-style-type: none"> • При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов. • Объекты оценки, по нашим предположениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость. • Объекты оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам. • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете. • Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования. • Величина стоимости, полученная в результате расчетов является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
--	---

2.5. Последовательность проведения оценки

В соответствии с ФСО №3 (III, п.8и) в отчете об оценке «... должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты. При этом такое описание должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки...»

Последовательность проведения оценки представлена ниже:

Оценка недвижимого имущества

1. Идентификация (составление уточненного перечня) объекта оценки

Для идентификации (составления уточненного перечня) объекта оценки источником информации послужили следующие документы:

- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 445722 от 23.05.2014 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО № 450401 от 19.11.2012 г.
- Договор долгосрочной аренды № М -04-017485 от 15.12.2000 г.
- Технический паспорт на строение № 5 от 22.07.2010 г. (реестровый № 220710:004:000006250).
- Справка о балансовой стоимости строения № 5 на 01.05.2017 г.
- Реестр арендаторов здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 5.
- Справка по зданию, расположенному по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 5.

2. Анализ рынка коммерческой недвижимости Москвы

Для определения ценовых ориентиров стоимости был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы. Результаты приведены в разделе «Глава 3. Аналитический раздел» настоящего Отчета.

3. Выбор подходов к определению рыночной стоимости Объектов оценки

Подробное описание предпринятых действий приведено в Главе 5. На основании проведенного анализа рыночной информации и информации об объектах недвижимости было принято решение производить определение рыночной стоимости объектов оценки сравнительным и доходным подходами. Обоснование отказа от применения затратного подхода приведено в разделе 5.2.

4. Применение затратного подхода

Затратный подход при определении рыночной стоимости Объектов оценки не применялся. Обоснование отказа от применения затратного подхода приведено в разделе 5.2..

5. Применение сравнительного подхода

Для оценки с использованием сравнительного подхода были изучены цены предложения по сделкам купли-продажи производственно-складских зданий с офисной частью в г. Москве. Результаты расчетов приведены в Главе 6.2.

6. Применение доходного подхода

Для оценки с использованием доходного подхода были изучены цены предложения по сделкам аренды административных и производственно-складских помещений в г. Москве. Результаты расчетов приведены в Главе 6.3.

7. Итоговая рыночная стоимость

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого Объекта приведена в Главе 6.5.

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, с применением основных подходов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые данные, и был проведен анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, для того, чтобы прийти к заключению о рыночной стоимости объекта оценки. Окончательная величина рыночной стоимости Объектов была получена на основании применения указанных выше подходов.

2.6. Сведения о Заказчике

Таблица № 5

Сведения о Заказчике

Полное наименование и организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество Фирма «Мосводоканалстрой»
Сокращенное наименование	ЗАО Фирма «МВКС»
ОГРН	1027739252738 от 25.09.2002 г.
ИНН	7701245210
КПП	770101001
Место нахождения	105066, г. Москва, Токмаков пер., д.5, корп.1
Сведения о руководителе (лицо, подписавшее договор на оценку):	Конкурсный управляющий ЗАО Фирма «МВКС» Киреев Э. В.
Банковские реквизиты	р/с № 40702810000000000682 в ПАО «ОФК БАНК» к/с № 30101810745250000293 БИК 044525293

2.7. Сведения об Исполнителе и Оценщике

2.7.1. Сведения об Исполнителе

Таблица № 6

Сведения об Исполнителе

Полное наименование и организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Экономико-правовая Экспертиза»
ОГРН	1027700229810
Дата присвоения ОГРН	18.09.2002 г.
ИНН	7705230550
КПП	770501001
Место нахождения:	115093, г. Москва, 1-й Щипковский пер., д.3, оф. 320
Генеральный директор	Разоронова М.А.
Банковские реквизиты	р/с № 40702810400020001070 в ДО «Москворецкое отделение» ПАО «МИНБанк», к/с № 30101810300000000600, БИК 044525600

2.7.2. Сведения об Оценщике

Таблица № 7

Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество оценщика, выполняющего работу	Дамнянович Полина Юрьевна
Трудовой договор оценщика	Трудовой договор №5 от 14.07.2008 года, Общество с ограниченной ответственностью «Экономико-правовая Экспертиза»
Сведения о саморегулируемой организации оценщиков (СРО), членом которой является Оценщик	

Наименование СРО	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Место нахождения СРО:	115280, Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Реестровый номер (дата включения) в реестре саморегулируемых организациях оценщиков:	№0002 от 04 июля 2007 года
Информация о членстве СРО	Свидетельство о членстве НП «СРО АРМО» № 2280-09 от 08.04.2009 года
№ по реестру, дата включения	№ 1376 от 08 апреля 2009 года
Местонахождение Оценщика:	115091, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 10, стр. 9, оф. 9702
Контакты Оценщика	8-495-933-83-66
Адрес электронной почты	polina@epe.ru
Документ, подтверждающий получение профессиональный знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова: «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП № 819474, рег. №1632 от 30.10.2006 года; Свидетельство о повышении квалификации Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова по программе «Оценочная деятельность», рег.№ 10791 от 07.10.2009 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность за причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением Оценщиком своей деятельности застрахована в ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» на основании полиса № ГО-ОЦ-1344/15-1 от 29 января 2016 г., выданного на срок с 01 июля 2016 года по 30 июня 2017 года, размер страховой суммы 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	стаж в области оценки с 2006 года

2.8. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Следующие предположения, допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.
3. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
4. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:
 - лиц, письменно уполномоченных Заказчиком;
 - суда, арбитражного или третейского суда;
 - уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
7. При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов.
8. Объекты оценки, по нашим предположениям, не обладают какими-либо скрытыми дефектами,

кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на их стоимость.

9. Объекты оценки соответствуют всем санитарным и экологическим нормам.

10. Последние цифры чисел при расчетах могут иметь незначительные погрешности. Это связано с внутренними округлениями используемой программы Microsoft Excel, и не влияет на окончательный результат в допустимых пределах.

2.9. Термины и определения

В рамках Отчета были использованы следующие термины и определения. Далее по тексту приведены ссылки на Федеральные стандарты (в случае использования терминов, приведенных в Стандартах). Для полного, недвусмысленного толкования в тексте Отчета были введены дополнительно термины и определения уточняющего характера.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования» к проведению оценки (ФСО № 1), п.8.).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (в соответствии с Федеральным Законом РФ № 135-ФЗ ст. 3)

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, восстановления либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования» к проведению оценки (ФСО № 1), п.18.)

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования» к проведению оценки (ФСО № 1), п.12.).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ «Общие понятия оценки, подходы и требования» к проведению оценки (ФСО № 1), п.15.).

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО № 1, п. 4).

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО № 1, п. 6).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе

существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. (ФСО № 1, п. 7).

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. (ФСО № 1, п. 9).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО № 1, п. 10).

Безрисковая ставка - минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при в его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных денежных средств.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

2.10. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при определении рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с ФСО №3 (II, п. 5):

«При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

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.»

При выполнении анализа, расчетов, принятии допущений оценщик руководствовался данными принципами. Информация, предоставленная Заказчиком, была подтверждена должным образом.

Для обеспечения достоверности информации о сопоставимых аналогах и другой рыночной информации оценщик приводит ссылки на источник информации, распечатки с используемых периодических изданий и сайтов интернет в Приложении к Отчету, проводил беседу с контактными лицами по объектам аналогам для подтверждения информации и выявления дополнительной необходимой информации.

Анализ аналогов отобранных для проведения сравнительного и доходного подхода и прочей рыночной информации позволяет также подтвердить соблюдение принципа достаточности приведенной информации (привлечение дополнительной информации с учетом сделанных допущений или увеличение числа аналогов используемых для расчета не приведет к существенному изменению стоимости Объекта оценки).

Глава 3. АНАЛИТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

В соответствии с *ФСО №3 (III, п.8, 3): «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:...анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость...»*, поэтому аналитический раздел включает основную информацию по следующим направлениям:

1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки;
2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
3. Анализ рынка офисной недвижимости Москвы;
4. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Москвы;
5. Анализ рынка земельных участков Москвы;
6. Основные выводы относительно рынка недвижимости.

При составлении аналитического материала были использованы следующие источники информации:

Таблица № 8

Источники аналитической информации

Наименование обзора	Авторство	Источник получения информации
«Социально-экономическая ситуация в Российской Федерации» в январе-октябре 2016 г. от 28.11.2016 г.	Министерство Экономического Развития РФ	Официальный сайт МЭР РФ: http://www.economy.gov.ru
Социально-экономическое положение Москвы и Московской области в 2016 году	Федеральная служба государственной статистики Информационные статистические материалы о социально-экономическом положении регионов Российской Федерации (ежеквартально)	Официальный сайт: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1259674213625
«Анализ рынка офисной недвижимости Москвы»	Компания ИЛМ	Официальный сайт: www.ilm.ru/
«Анализ рынка производственно-складской недвижимости Москвы в 2016 году»	Компания Knightfrank	Официальный сайт: http://www.knightfrank.ru/research/-2016-4507.aspx
Справка о земельных ресурсах и земельно-имущественных отношениях в г.Москве	Данные ДЕПАРТАМЕНТА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ г.Москвы	http://zдание.info/www.cian.ru

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

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-октябре 2016 года.⁷

Мировая конъюнктура

За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США.

В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

⁷http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741/monitoring_macro_1-10.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=805a4a24-197c-4e72-89ef-529075e25741

Валовой внутренний продукт

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

Промышленное производство

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца.

Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

Инвестиции и строительство

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв.

По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г.

Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8 % г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0 % г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г.

По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

Инфляция

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном

за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились.

В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года.

С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

Рынок труда

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока.

Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

Доходы населения и потребительский рынок

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего

0,1 % м/м.

Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м.

Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м.

Внешняя торговля

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3 % к январю-сентябрю 2015 года.

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	окт.	янв.-окт.	сент.	окт.	окт. м/м*	янв.-окт.
ВВП ¹⁾	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	0,0	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,7	11,2	0,2	0,4		4,5
Промышленное производство ³⁾	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3	0,3
Обрабатывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	0,5	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	0,1	2,9
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	1,6	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-3,9	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-6,8 ⁵⁾	-4,5 ⁵⁾	-1,5	-5,9	-0,7	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,0 ⁵⁾	0,1	0,5 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33357	33107	35843	36200 ⁶⁾		35770 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,5		5,2	5,4	5,5	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-0,5	-5,3
Объём платных услуг населению	-2,4 ⁵⁾	-1,8 ⁵⁾	-0,6	-2,1	-0,5	-0,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,0	287,3	25,5	26,5 ⁵⁾		226,0 ⁵⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1 ⁵⁾		154,5 ⁵⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,8	53,6	44,2	47,7		40,5

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь - в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Оценка.

Социально-экономическое положение Москвы⁸

Индекс **промышленного производства** (по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства" и "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды") за 2016г. по сравнению с 2015г. составил 103,0%.

Сельское хозяйство. К 1 января 2017г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий уменьшилось по сравнению с этой же датой 2015г. на 7,0%, овец и коз - на 37,7%, свиней - увеличилось на 12,7%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) за 2016г. по сравнению с 2015г. сократилось на 9,4%, молока - на 1,5%, яиц - на 88,0%.

К началу января 2017г. в сельскохозяйственных организациях имелось в наличии кормов по 15,8 ц кормовых единиц в расчете на условную голову крупного скота против 4,4 ц год назад.

По предварительным данным в 2016г. в хозяйствах всех категорий получено 6,2 тыс.тонн зерна в весе после доработки (67,1% к 2015г.), накопано 14,5 тыс.тонн картофеля (95,4%), собрано 33,6 тыс.тонн овощей (94,3%).

Строительство. В 2016г. организациями всех форм собственности введено 3361,8 тыс. кв. метров жилья, что составило 85,8% к уровню 2015 года.

Торговля. Оборот розничной торговли составил в 2016г. 4,2 трлн.рублей и сократился по сравнению с 2015г. в сопоставимых ценах на 9,1%.

Потребительские цены на товары и услуги за 2016г. выросли на 6,2%, в том числе на продовольственные товары - на 4,8%, непродовольственные товары - на 6,9%, услуги - на 6,9%.

Кредиторская задолженность обследуемых организаций города составляла на 1 декабря 2016г. 16,5 трлн.рублей, в том числе просроченная - 1,1 трлн.рублей, или 6,6% (на 1 ноября соответственно 16,1 трлн.рублей, 1,2 трлн.рублей, 7,7%). Дебиторская задолженность на 1 декабря 2016г. составила 15,4 трлн.рублей, из нее просроченная - 771,5 млрд.рублей, или 5,0% (на 1 ноября соответственно 15,1 трлн.рублей, 803,0 млрд.рублей, 5,3%).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-ноябре 2016г. по сравнению с январем-ноябрем 2015г. выросла на 8,2% и составила 68700 рублей.

Общая сумма **просроченной задолженности** по заработной плате в организациях города составила на 1 января 2017г. 13,5 млн.рублей и сократилась по сравнению с предыдущим месяцем на 88,9%

Социально-экономическое положение Московской области⁹

Индекс **промышленного производства** (по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства" и "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды") за 2016г. по сравнению с 2015г. составил 113,8%.

Сельское хозяйство. К 1 января 2017г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий уменьшилось по сравнению с этой же датой 2015г. на 2,9%, свиней – увеличилось на 2,6%, овец и коз – на 7,7%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) за 2016г. по сравнению с 2015г. увеличилось на 11,4%, молока – сократилось на 0,6%, яиц – на 9,8%.

К началу января 2017г. в сельскохозяйственных организациях имелось в наличии кормов по 9,1 ц кормовых единиц в расчете на условную голову крупного скота против 7,8 ц год назад.

По предварительным данным в 2016г. в хозяйствах всех категорий получено 357,5 тыс.тонн зерна в весе после доработки (86,2% к 2015г.), накопано 840,8 тыс.тонн картофеля (90,0%), собрано 609,6 тыс.тонн овощей (100,9%).

Строительство. В 2016г. организациями всех форм собственности введено 8823,0 тыс. кв. метров жилья, что составило 91,7% к уровню 2015 года.

Торговля. Оборот розничной торговли составил в 2016г. 1,9 трлн.рублей и увеличился по сравнению с 2015г. в сопоставимых ценах на 1,0%.

Потребительские цены на товары и услуги за 2016г. выросли на 6,2%, в том числе на продовольственные товары – на 6,3%, непродовольственные товары – на 7,9%, услуги – на 4,6%.

⁸ Источник: Росгосстат http://www.gks.ru/bgd/free/b16_29/IssWWW.exe/Stg/1/18%20moskwa.htm

⁹ Источник: Росгосстат http://www.gks.ru/bgd/free/b16_29/IssWWW.exe/Stg/1/10%20moskow.htm

Кредиторская задолженность обследуемых организаций области составляла на 1 декабря 2016г. 2,6 трлн.рублей, в том числе просроченная – 78,6 млрд.рублей, или 3,0% (на 1 ноября соответственно 2,5 трлн.рублей, 83,9 млрд.рублей, 3,3%). Дебиторская задолженность на 1 декабря 2016г. составила 1,9 трлн.рублей, из нее просроченная – 108,0 млрд.рублей, или 5,8% (на 1 ноября соответственно 1,8 трлн.рублей, 112,8 млрд.рублей, 6,3%).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе-ноябре 2016г. по сравнению с январем-ноябрем 2015г. выросла на 7,0% и составила 42476 рублей.

Общая сумма **просроченной задолженности** по заработной плате в организациях области составила на 1 января 2017г. 10,7 млн.рублей и сократилась по сравнению с предыдущим месяцем на 82,8%.

Выводы

Анализ экономической ситуации в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в период, предшествующий дате оценки, показал:

В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В Москве индекс промышленного производства в январе-сентябре 2016 г. по сравнению с январем-сентябрем 2015 г. составил 101,8%, в том числе по обрабатывающим производствам - 101,1%, по производству и распределению электроэнергии, газа и воды - 105,0%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2016 г. составил 482,6 млрд. рублей, или 106,4 % к уровню января-сентября 2015 года.

На территории г. Москвы в январе-сентябре 2016 г. введены в действие жилые дома общей площадью 1763,5 тыс. кв. метров, что на 26,6 % меньше, чем в январе-сентябре 2015 года.

В целом по стране необходимо отметить наметившуюся тенденцию к замедлению темпов падения ВВП, по г. Москве эта тенденция уже сменилась ростом в сфере промышленного производства и строительстве.

В Московской области индекс промышленного производства за 2016г. по сравнению с 2015г. составил 113,8%

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки

3.2.1. Общая сегментация рынка недвижимости¹⁰

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики **цен требует сегментации** рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- **в зависимости от объекта** (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- **в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости** (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- **в зависимости от способности приносить доход** (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- **в зависимости от типа операций** (рынок аренды и рынок продажи);
- **первичный и вторичный рынок.**

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы,

¹⁰ [С.В. Грибовский Е.Н. Иванова Д.С. Львов О.Е. Медведева. «Оценка стоимости недвижимости», 2003](#)

рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования. Оценщику, помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

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

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

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Выводы

Объект оценки можно отнести сегменту рынка недвижимости Москвы: производственно-складская недвижимость с административно-офисной частью и земельный участок.

3.3. Анализ рынка офисной недвижимости Москвы

Предложение

По итогам 3 квартала 2016 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве достиг 19,6 млн кв. м, из которых 4,1 млн кв. м (21%) соответствует объектам класса А, 7,4 млн кв. м - классу Б+ (38%), остальные 8 млн кв. м относятся к объектам класса Б- (41%). В 3 квартале было введено в эксплуатацию 118 тыс. кв. м новых офисных площадей, что на 13 тыс. кв. м больше, чем кварталом ранее. Самыми крупными объектами, введенными в эксплуатацию в течение 3 квартала, стали: офисно-спортивный комплекс «ЦСКА Арена» (офисной площадью 64 891 кв. м) и корпус «Мещерин» (офисной площадью 21 655 кв. м) на территории лофт-квартала «Даниловская мануфактура». Годовая динамика оказалась обратной. В течение трех последних месяцев на рынок вышло на 41% меньше площадей, чем за аналогичный период 2015 г. Объемы ввода нового предложения за три квартала также отражают дальнейшее снижение темпов нового строительства. Всего за девять месяцев 2016 г. было введено 304 тыс. кв. м офисных площадей, что составляет менее половины объема нового строительства такого же периода прошлого года. Таким образом, показатель стал рекордно низким среди аналогичных значений прошлых 10 лет на рынке офисной недвижимости Москвы.

Стоит отметить, что структура прироста новых площадей по классам по сравнению с 2015 г. изменилась. Если в прошлом году среди новых объектов доля зданий класса А составляла 47% от общего объема нового предложения, то в 2016 г. это всего лишь 20%. Более того, в 3 квартале все введенные новые помещения относятся к классу Б+.

Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в 1–3 кв. 2016 г.



Рисунок № 1

Общий объем офисных площадей на конец 3 кв. 2016 г., тыс. м²

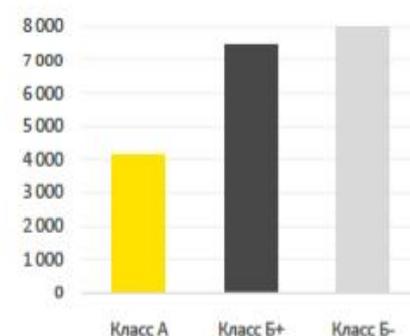


Рисунок № 2

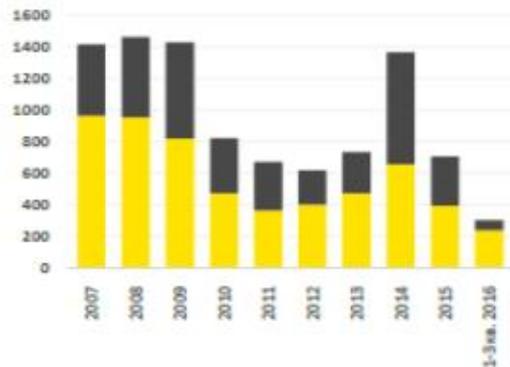
Прирост новых качественных
офисных площадей, тыс. м²

Рисунок № 3

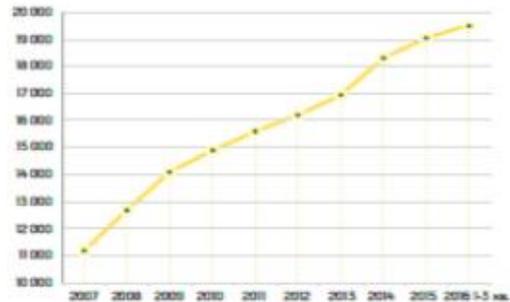
Динамика общего объема
офисных площадей, тыс. м²

Рисунок № 4

Спрос

Объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых компаниями офисных площадей, в 3 квартале 2016 г. увеличился на 139 тыс. кв. м и по итогам трех месяцев составил 177 тыс. кв. м. Рост показателя достигнут, в первую очередь, благодаря сделке по покупке комплекса President Plaza, а также увеличению спроса на дополнительные офисные помещения в объектах класса А в целом. Чистое поглощение в классе А за три месяца составило 114 тыс. кв. м.

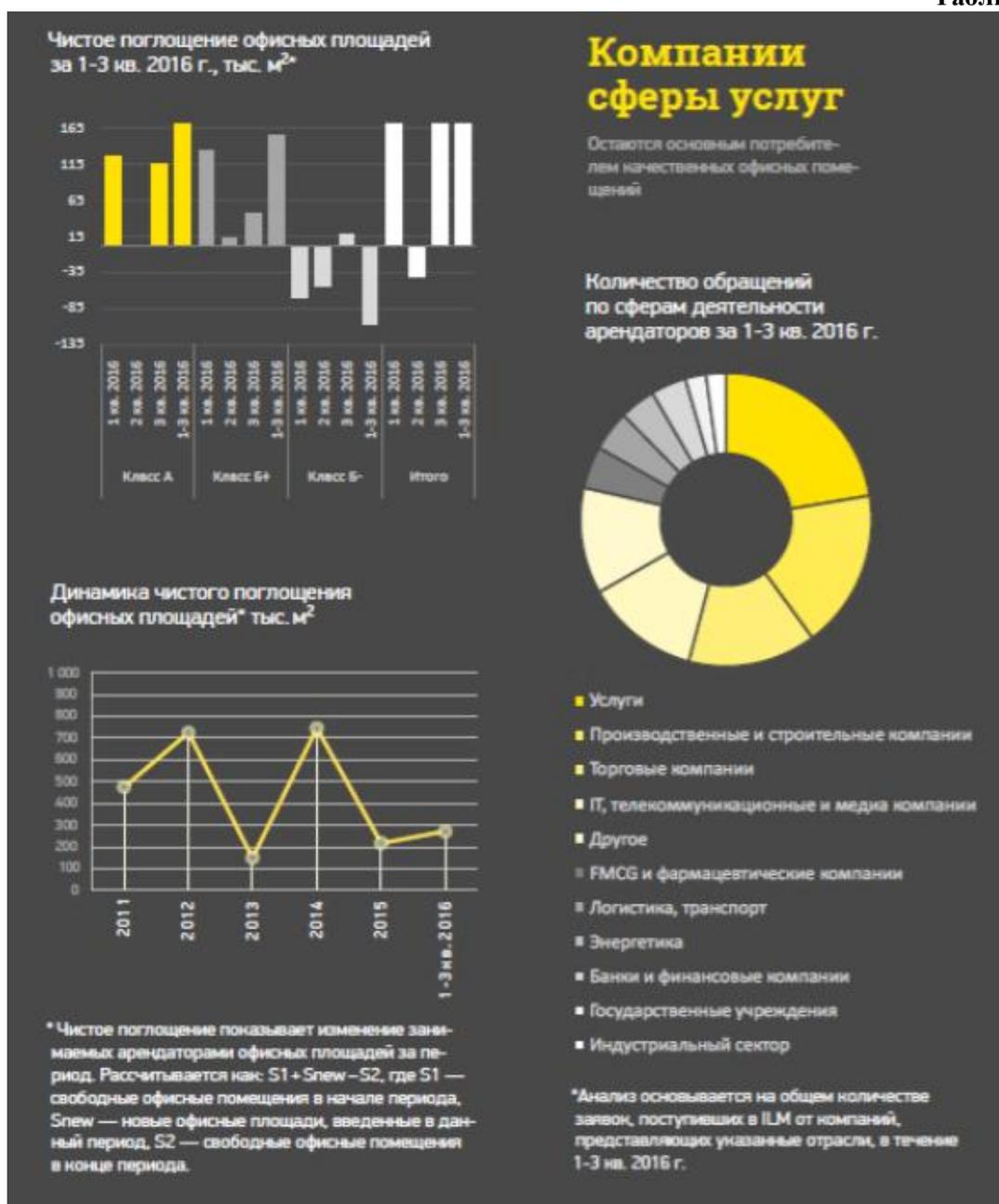
С начала года суммарный объем чистого поглощения увеличился до 285 тыс. кв. м, превысив прошлогоднее значение почти в 12 раз. Из структуры общего объема поглощения видно, что на рынке продолжается тенденция миграции арендаторов в качество, в дешевеющие офисы класса А/Б+. На фоне высокой конкуренции между объектами и снизившихся ставок аренды, компании консолидируют свои офисы и переезжают в высококачественные здания, оставляя незанятыми помещения классами ниже. Некоторые арендаторы, не согласовав условия с текущим собственником, выбирают переезд в новые здания на более привлекательных условиях. Об этом свидетельствуют увеличившееся чистое поглощение в классе А/Б+ и отрицательное значение показателя в классе Б-, где высвобождение офисов происходит уже в течение 14 последних кварталов. По итогам 3-х кварталов года показатель в классе Б- составил минус 109 тыс. кв. м, в то время как в классе А и Б+ чистое поглощение составило 240 и 154 тыс. кв. м соответственно.

Однако, стоит отметить, что высокое значение чистого поглощения в классе А сформировано вследствие нескольких крупных сделок по приобретению объектов. Без учета таких сделок объем чистого поглощения в классе А за три квартала составил 10 тыс. кв. м. Это подтверждает тот факт, что переезд большинства компаний по-прежнему обусловлен не расширением занимаемых площадей, а оптимизацией расходов или техническим улучшением условий аренды.

В свою очередь, самые крупные сделки прошли с офисами без отделки, поэтому фактическое высвобождение занимаемых в настоящий момент помещений состоится позднее, что также даст отрицательный вклад в общий объем чистого поглощения.

Число сделок по пересогласованию условий аренды постепенно снижается, но такие сделки все еще занимают значительную долю на текущем рынке. Арендаторы продолжают вступать в новые переговоры по пересмотру условий аренды и фиксации курса рубля к иностранным валютам. Целью таких действий является желание компаний оптимизировать свои расходы, снизить затраты на аренду насколько это возможно, и зафиксировать новые условия на более длительный срок.

Что касается распределения спроса по профилю компаний, то внутренняя структура в течение года сохраняется. По-прежнему основным потребителем качественных офисных помещений остаются компании сферы услуг. На их долю приходится около 22% от всех запросов. В течение квартала увеличилось количество запросов от компаний производственного сектора, на 1 п.п. до 18%. Уверенный спрос продолжают демонстрировать торговые компании и представители IT сектора, на их долю приходится около 14% и 13% соответственно.



Вакантные площади и ставки аренды.

Снижение объемов нового строительства продолжает оказывать влияние на постепенное восстановление баланса спроса и предложения. За прошедшие три месяца чистое поглощение превысило объемы нового строительства на 15%, что привело к дальнейшему снижению уровня свободных площадей.

В течение 3 квартала доля вакантных помещений в среднем по рынку уменьшилась на 0,4 п.п. до 16,2%. По сравнению с началом года показатель снизился на 0,6 п.п. Таким образом, на данный момент незанятыми остаются 3,18 млн кв. м офисных площадей.

Тем не менее, динамика уровня свободных помещений различается в зависимости от класса.

В объектах класса А показатель продолжил свое снижение. В течение трех месяцев доля пустующих офисов уменьшилась на 3,2 п.п. и по итогам сентября достигла 21,3%, что в абсолютном выражении 885 тыс. кв. м. В классе Б+ обратная ситуация. Несмотря на положительное поглощение, его объемы оказались меньше объемов нового строительства в 3 квартале. Это привело к увеличению объема невостребованных помещений. В течение трех месяцев уровень свободных площадей здесь увеличился на 1,3 п.п. и на конец сентября составил 9.627 20,2%.

В классе Б- впервые за долгое время произошло незначительное уменьшение доли вакантных помещений, а именно на 0,5 п.п. Впрочем, в течение трех кварталов показатель вырос на 1 п.п. и по конец сентября составил 9,9%.

Наибольший уровень пустующих офисных помещений класса А сохраняется в районах «СЗАО после ЧТК» (51,6%) и «ВАО до ЧТК» (45,6%), здесь сосредоточены крупные объекты с высокой вакансией. В результате сделки по продаже объекта President Plaza уровень вакантных площадей в «ЗАО до ЧТК» прекратил занимать лидирующую позицию среди других районов по пустующим офисам. Здесь в течение квартала показатель снизился с 82,4% до 29,5%.

В ЦАО в классе А количество свободных площадей за три месяца уменьшилось на 0,8 п.п. до 17,6%.

В ММДЦ «Москва-Сити» совокупная площадь незанятых офисов по итогам сентября составила около 227 тыс. кв. м. За счет высвобождения некоторого объема офисных площадей, в течение трех месяцев уровень свободных площадей класса А/Б+ вырос на 0,7 п.п. Тем не менее, с начала года показатель продемонстрировал снижение на 8,8 п.п. и по итогам 3 квартала составил 23%. Рассматривая распределение свободных площадей класса Б+, можно отметить, что наибольшее значение по итогам 3 квартала приходится на районы «ЗАО до ЧТК» (43,9%), «СВАО после ЧТК» (31,8%) и «ЮЗАО после ЧТК» (31,6%). В «ЦАО» показатель на конец июня составил 11,1%, снизившись на 0,4 п.п.

Средний уровень ставок аренды на качественные офисные помещения продолжил снижаться. Число владельцев помещений, которые стремятся отвечать потребностям рынка, растет. Такие собственники корректируют стоимость аренды до уровня платежеспособного спроса.

После некоторых колебаний во 2 квартале, в течение трех последних месяцев средние запрашиваемые базовые ставки аренды в рублевом эквиваленте для помещений класса А снизились на 14% и на конец сентября составили 27 500 руб. за кв. м в год. Снижение по сравнению с началом года также составило 14%. В долларовом выражении арендные ставки на конец 3 квартала составили \$435 за кв. м в год.

В объектах класса Б+ средняя стоимость аренды в рублях продолжила свое падение и снизилась в течение квартала на 3%. По итогам девяти месяцев снижение составило 15%. Таким образом, на конец сентября средняя базовая запрашиваемая ставка аренды составила 16 500 руб. за кв. м в год.

Для помещений класса Б- средние запрашиваемые ставки аренды на протяжении трех кварталов не изменяются и сохраняются на уровне 13 000 тыс. руб. за кв. м. Также стоит отметить, что если в классе А и Б+ падение средних ставок в рублевом эквиваленте, начиная с 2014 г., составило 24% и 34% соответственно, то в классе Б- это падение составило 15%. Это в том числе обуславливает миграцию арендаторов из объектов класса Б- в дешевеющие офисы классом выше.

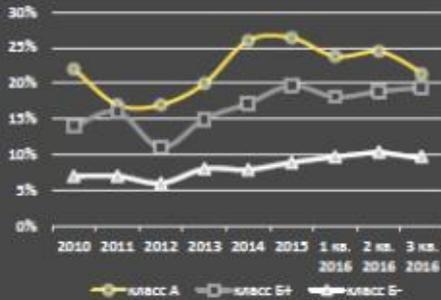
Значительная часть владельцев помещений, стараясь максимально сократить долю свободных площадей, идет на уступки арендаторам, предлагая привлекательные условия. Реальная стоимость аренды по закрытым сделкам значительно отличается от изначально запрашиваемой собственником ставки: дисконт, который может получить крупный арендатор в процессе переговоров, в большинстве случаев достигает 25-30% от первоначальной стоимости аренды.

Таблица № 11

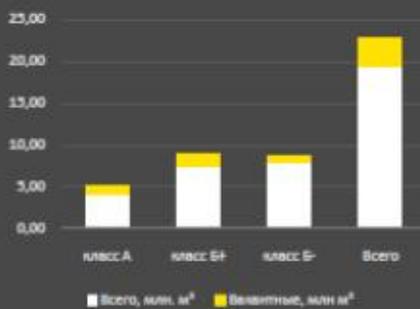
16,2 %

Средняя вакантность
на конец 3 квартала 2016 г.

Динамика уровня
вакантных площадей, %



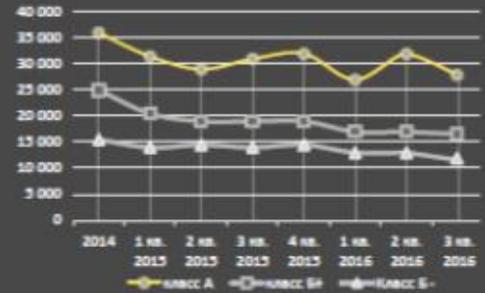
Объем вакантных площадей на 3 кв.
2016 г., млн м²



14-15%

составило очережение в объектах класса
A/B+ по итогам девяти месяцев

Средние запрашиваемые базовые ставки
аренды в рублях



Динамика уровня средних запрашиваемых
базовых ставок аренды, в долларовом
эквиваленте

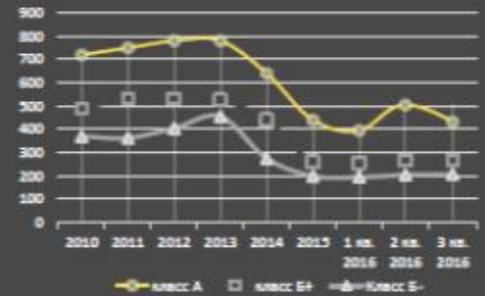
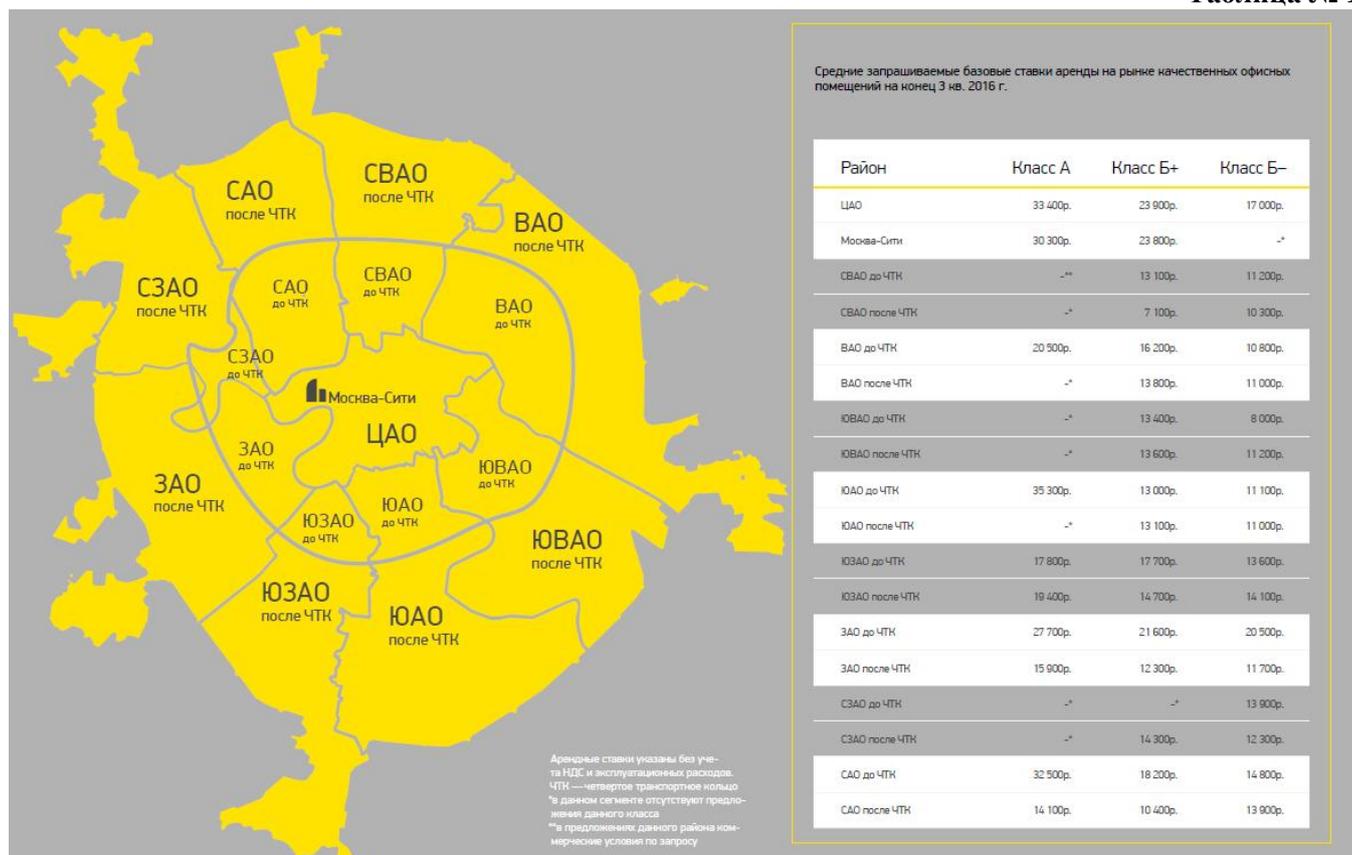


Таблица № 12

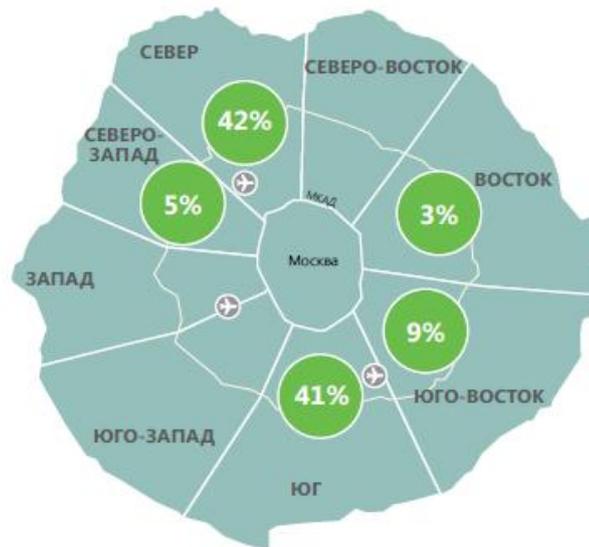


3.4. Анализ рынка производственно-складской недвижимости Москвы в 2016 году

Предложение

В I-III кварталах 2016 г. на рынке Московского региона было введено в эксплуатацию 525,9 тыс. кв. м. В I-III кварталах 2016 г. на рынке Московского региона было введено в эксплуатацию 525,9 тыс. кв. м. качественных складских площадей, что на 10% ниже аналогичного показателя прошлого года. При этом 280 тыс. кв. м. (53%) было введено в эксплуатацию за период июль-сентябрь 2016 г. Столь большое значение данного показателя обусловлено вводом в эксплуатацию нескольких крупных складских объектов, реализация которых проходила по схеме built-to-suit. Совокупный объем складских площадей Московского региона по итогам III квартала составил 12,5 млн. кв. м.

Основной объем введенных в эксплуатацию площадей в I—III кварталах пришелся на северное и южное направления - 42% и 41% соответственно. По итогам III квартала доля рассматриваемых направлений в объеме складских площадей Московского региона превысила 40%. Еще одним направлением с высокой концентрацией складских площадей является юго-восточное, однако начиная со второго квартала 2015 г. мы наблюдаем снижение его доли в объеме прироста новых складских площадей.



Источник: Knight Frank Research, 2016

Рисунок № 5

Наибольшая доля в объеме введенных в эксплуатацию в 2016 г. площадей пришлось на объекты, которые были построены по схеме built-to-suit (75%). В таком формате были реализованы преимущественно крупные (общей площадью более 30 тыс. кв. м.) складские комплексы для компаний, оперирующих в сфере розничной торговли. В текущей ситуации игроки именно этого сегмента рынка являются основными потребителями складских комплексов, в большинстве случаев предпочитая аренде готового склада строительство нового комплекса с необходимыми им параметрами.

Объем спекулятивно построенных складских комплексов находится на низком уровне. Основной причиной этому является риск незаполняемости объекта ввиду большого объема доступного для аренды готового предложения. По предварительным данным объем спекулятивно построенных складских площадей по итогам года не превысит 200 кв. м., что станет самым низким показателем начиная с 2012 г.

Несмотря на снижение прироста спекулятивных складских площадей и сохраняющийся на высоком уровне объем сделок, значимого изменения уровня вакантных площадей не происходит. Данный факт обусловлен тем, что часть сделок совершается компаниями в целях оптимизации занимаемых площадей, как правило, осуществляемой путем переезда в другие комплексы, а также за счет строительства новых складов под собственные нужды. По итогам III квартала уровень вакантных площадей незначительно повысился и составил 9,2%, что в абсолютном выражении составляет около 1,2 млн м² складских площадей. Стоит отметить, что в структуре свободных площадей преобладают помещения вторичного рынка (более 60%). Свободные площади первичного рынка представлены преимущественно в объектах, введенных в эксплуатацию в 2014- 2015 гг.

Спрос

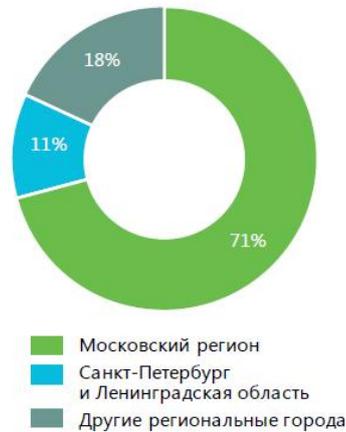
III квартал 2016 г. продемонстрировал снижение активности арендаторов и покупателей складских площадей: объем сделок в Московском регионе за июль-сентябрь составил около 200 тыс. кв. м. Совокупно в Московском регионе с начала года было куплено и арендовано 723 тыс. кв. м., что на 30% ниже аналогичного показателя прошлого года. Стоит отметить, что Московский регион продолжает оставаться центральным звеном логистического бизнеса России: его доля в объеме сделок, закрытых на российском рынке за рассматриваемый период, составила 71%.

Распределение объема сделок
I–III кварталов 2016 г.
в зависимости от профиля
арендаторов/покупателей складских
помещений



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение объема сделок
по аренде и покупке складских
площадей в зависимости от региона



Источник: Knight Frank Research, 2016

Рисунок № 6

Наибольшую активность в части аренды и покупки продолжают демонстрировать операторы розничной торговли. С начала года с их участием было закрыто 45% всего объема сделок, что на 20 п. п. ниже показателя I–III квартала прошлого года. Стоит, однако, отметить, что в аналогичные периоды до 2015 г. доля операторов розничной торговли варьировалась в диапазоне 30-40%.

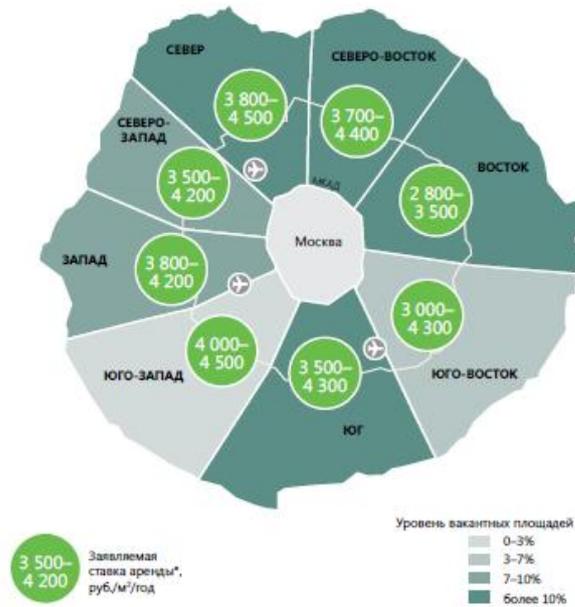
Средний размер сделки с начала года остается на высоком уровне - около 13 тыс. кв. м. Однако показатель демонстрирует ежеквартальное снижение с начала года. Мы считаем это частичным подтверждением тезиса о том, что большинство крупных игроков рынка уже использовали текущую ситуацию для развития собственных логистических мощностей и часть сделок совершается небольшими игроками, переезжающими в более качественные помещения ввиду снизившихся ставок аренды и более коротких, чем раньше, заключаемых арендных контрактов. Кроме этого, на снижение среднего размера сделки повлияло уменьшение доли операторов розничной торговли, сделки с которыми в среднем по объему в 1,5 раза больше, чем на рынке в целом.

Коммерческие условия

На данный момент средняя заявляемая ставка аренды на складские помещения класса А в Московском регионе составляет 3 900 руб./ кв. м./год, на помещения класса В - 3 000 руб./ кв. м./год (triple net - без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей). С начала года снижение средних заявляемых ставок аренды составило 9%.

Договоры аренды заключаются преимущественно на срок 3-5 лет по ставкам аренды, номинированным в российской валюте. В целях сохранения имеющихся арендаторов, а также привлечения новых девелоперы демонстрируют гибкость в отношении коммерческих условий: применяются, например, увеличение арендных каникул или рассрочка платежей по договору.

Заявляемые ставки аренды и распределение свободных площадей класса А по направлениям Московского региона



* Triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей
Источник: Knight Frank Research, 2016

Динамика средних заявляемых ставок аренды* на складские площади в Московском регионе в рублевом выражении



* Triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей
Источник: Knight Frank Research, 2016

Рисунок № 7

Прогноз

Ожидается, что по итогам 2016 г. совокупный объем введенных в эксплуатацию складских площадей составит порядка 650 тыс. кв.м, что станет минимальным значением начиная с 2011 г. При этом на долю объектов, реализованных «под клиента», придется около 75% объема площадей (в 2015 г. доля подобных объектов не превышала 30%).

Объем сделок по аренде и покупке складских площадей, наиболее вероятно, составит около 1 млн. кв. м., что на 20% ниже аналогичного показателя прошлого года. Основной объем сделок по итогам года придется на операторов розничной торговли. Стоит отметить, что ввиду большого объема арендованных и купленных ими складских площадей наиболее вероятно, что в ближайшие один-два года рынку Московского региона придется адаптироваться к снижению спроса со стороны крупнейших розничных компаний в связи с полностью сформированным ими логистическим блоком в данном регионе.

В связи с уменьшением прироста спекулятивного предложения мы можем ожидать незначительного уменьшения уровня вакантных площадей, однако абсолютное значение показателя будет оставаться высоким.

Выводы:

- Объем введенных в эксплуатацию складских площадей в I–III кварталах составил 525 тыс. кв.м., из которых более половины было введено в эксплуатацию за период июль–сентябрь 2016 г.;
- Объем сделок по аренде и покупке складских площадей на московском рынке сократился на 30% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года и составил 723 тыс. кв.м.;
- Операторы розничной торговли продолжают оставаться основными потребителями складских помещений, однако их доля в общем объеме сделок снизилась относительно аналогичного показателя прошлого года;
- Средняя заявляемая ставка аренды демонстрирует снижение. Средняя заявляемая ставка аренды на складские помещения класса А в Московском регионе составляет 3 900 руб./ кв. м./год, на помещения класса В - 3 000 руб./ кв. м./год (triple net - без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей). С начала года показатель уменьшился на 9%.

3.5. Анализ рынка земли Москвы

Начиная с 2000г., на уровне Российской Федерации был принят ряд федеральных законов по вопросам земельных отношений и градостроительства, базовые положения которых затем нашли свое отражение в новом Земельном кодексе Российской Федерации. Основные из этих законов: Федеральные законы от 02.01.2000 № 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре", от 18.06.2001 № 78-ФЗ "О землеустройстве", от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", от 30.11.1994 № 52-ФЗ "О введении в действие части Первой Гражданского кодекса РФ", Градостроительный кодекс РФ. Наиболее интересными нормативно-правовыми актами для привлекаемых инвесторов, являются: Закон города Москвы от 14.05.2003 № 27 "О землепользовании и застройке в городе Москве", Закон города Москвы от 09.07.2003 № 50 "О порядке подготовки и получения разрешений на строительство, реконструкцию градостроительных объектов в городе Москве" постановление Правительства Москвы от 25.01.2005 № 43-ПП "О порядке рассмотрения обращений по размещению градостроительных объектов на территории города Москвы", постановление Правительства Москвы от 27.04.2004 № 255-ПП "О порядке проведения конкурсов и аукционов по подбору инвесторов на реализацию инвестиционных проектов".

Закон о землепользовании дает основные понятия и термины, знание которых необходимо при осуществлении инвестором либо иным заинтересованным лицом деятельности, непосредственно связанной со строительством (реконструкцией) объектов на территории города. Закон вводит такие новые понятия как территориальная зона, то есть часть территории Москвы, в границах которой действует единый для всех земельных участков градостроительный регламент; градостроительный регламент - документ, в котором содержатся виды использования земельных участков и ограничения в их использовании. Закон содержит основания приобретения, владения и прекращения права собственности и иных вещных прав на землю.

Площадь земельных ресурсов Москвы на 1 января 2007 года составляет 108083 Га.

В количественном отношении административные округа Москвы располагают следующими земельными ресурсами:

- Центральный округ - 6617,55 Га
- Северо-Восточный округ - 10188,30 Га
- Восточный округ - 15483,55 Га
- Юго-Восточный округ - 11755,97 Га
- Южный округ - 13177,29 Га

- Юго-Западный округ - 11136,22 Га
- Западный округ - 15303,43 Га
- Северо-Западный округ - 9328,10 Га
- Северный округ - 11372,6 Га
- Зеленоградский округ - 3719,99 Га

В соответствии с Земельным кодексом РФ и Федеральным законом "О введении в действие Земельного кодекса РФ" определены основные принципы разграничения государственной собственности на землю на:

- федеральная собственность на территории субъекта Федерации
- собственность субъекта Российской Федерации.

Таблица № 13

Баланс земель города Москвы по цели использования (Данные Департамента земельных ресурсов Москвы по состоянию на 01.01.2007г.),га

Цель использования	Площадь земель ЦАО	Площадь земель СВАО	Площадь земель ВАО	Площадь земель ЮВАО	Площадь земель ЮАО	Площадь земель ЮЗАО	Площадь земель ЗАО	Площадь земель СЗАО	Площадь земель САО	Площадь земель Зеленоградского АО	Москва, ВСЕГО
Земли жилых зданий	1297,89	2864,91	3436,77	3089,92	4473,57	4416,40	4798,64	2602,07	2363,94	754,00	30098,11
Земли предприятий торговли	160,85	249,82	148,93	227,77	302,36	138,78	182,72	132,43	170,25	94,28	1808,19
Земли предприятий общественного питания	26,47	15,94	32,39	11,65	17,74	11,41	13,97	13,51	8,46	5,80	157,34
Земли предприятий бытового обслуживания	64,74	76,22	52,75	24,41	44,43	45,35	69,69	17,14	55,05	8,12	457,90
Земли учреждений народного образования	307,73	583,15	605,53	582,27	720,24	600,90	858,86	305,93	1028,61	164,48	5757,70
Земли учреждений здравоохранения и социального обеспечения	134,98	86,18	313,48	113,44	222,20	113,40	383,78	149,77	166,77	23,02	1707,02
Земли учреждений физической культуры и спорта	252,60	51,01	148,16	65,81	122,55	18,12	366,85	310,68	447,64	27,36	1810,78
Земли учреждений коммунального хозяйства	103,96	305,87	388,87	742,30	332,07	212,50	637,30	233,78	255,28	196,42	3408,35
Земли учреждений культуры и искусства	201,09	47,35	48,13	36,15	34,92	90,29	93,33	85,75	150,26	13,97	801,24
Земли религиозных объектов	91,58	25,43	34,71	25,20	60,54	17,26	49,91	27,95	13,05	4,77	350,40
Земли администрат	229,32	23,57	40,57	26,49	38,07	30,71	85,55	27,86	26,93	14,29	543,36

Цель использования	Площадь земель ЦАО	Площадь земель СВАО	Площадь земель ВАО	Площадь земель ЮВАО	Площадь земель ЮАО	Площадь земель ЮЗАО	Площадь земель ЗАО	Площадь земель СЗАО	Площадь земель САО	Площадь земель Зеленоградского АО	Москва, ВСЕГО
ивно-управленческих учреждений и общественных организаций											
Земли промышленных предприятий	581,28	724,24	580,50	1319,55	639,65	448,15	841,22	314,39	866,91	231,18	6547,07
Земли предприятий материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	33,81	369,60	178,31	564,91	369,01	65,33	337,50	117,25	261,82	39,54	2337,08
Земли учреждений науки, научного обслуживания	168,57	156,95	152,09	171,52	249,32	244,69	193,81	205,39	340,04	18,31	1900,69
Земли учреждений финансирования, кредитования, страхования и пенсионного обеспечения	53,03	8,38	9,72	5,05	13,65	13,94	23,47	18,41	10,57	3,26	159,48
Земли предприятий транспорта	769,23	723,79	398,04	733,03	769,19	238,77	1388,07	268,12	1968,42	124,30	7380,96
Земли предприятий связи	26,49	64,42	20,51	50,59	28,35	145,48	38,23	136,59	20,52	39,18	570,36
Земли дач	—	37,59	29,98	4,35	—	30,75	118,32	105,32	24,03	55,32	405,66
Земли гаражей	44,49	381,60	201,16	206,95	302,91	213,83	314,48	212,22	291,86	50,85	2220,35
Земли обороны	99,91	281,38	195,65	209,81	520,95	68,94	223,55	156,56	187,46	—	1944,21
Земли общего пользования (улично-дорожная сеть)	1365,38	1310,45	1595,58	1323,49	1588,82	1115,98	1489,50	958,90	1305,65	316,00	12369,75
Земли городской рекреации (парки, скверы)	327,57	516,74	1310,71	442,22	302,02	353,42	1175,75	681,46	383,72	135,70	5629,31
Земли общекоммуна	—	—	—	203,12	13,35	8,70	—	4,86	4,82	—	234,85

Цель использования	Площадь земель ЦАО	Площадь земель СВАО	Площадь земель ВАО	Площадь земель ЮВАО	Площадь земель ЮАО	Площадь земель ЮЗАО	Площадь земель ЗАО	Площадь земель СЗАО	Площадь земель САО	Площадь земель Зеленоградского АО	Москва, ВСЕГО
Земли населенных пунктов города											
Земли сельскохозяйственных учреждений и предприятий	–	144,31	690,60	81,59	53,52	66,47	96,76	222,18	212,43	0,74	1568,60
Земли подсобных хозяйств (коллективные сады)	–	13,89	60,69	3,80	9,04	23,75	269,02	9,85	15,19	41,41	446,64
Земли рекреационного назначения (дома отдыха, санатории)	–	45,12	12,46	4,18	2,45	73,36	92,47	196,07	9,98	5,09	441,18
Земли историко-культурного назначения	41,62	236,61	–	866,23	256,77	–	–	–	363,90	–	1765,13
Земли природно-заповедного назначения	6,64	331,49	4479,17	99,30	469,90	–	–	–	–	–	5386,50
Земли занятые городскими лесами	–	294,77	34,00	–	283,26	2002,25	538,36	969,18	111,36	875,30	5108,48
Земли водного фонда (водная поверхность)	226,71	24,46	66,25	273,31	623,74	23,05	286,72	745,12	175,13	9,42	2453,91
Земли технических зон инженерных коммуникаций	1,61	193,06	217,84	247,56	312,70	304,24	335,60	99,36	132,55	467,88	2312,40
Итого:	6617,55	10188	15483	11755	13177	11136	15303	9328	11372	3719	108083

На стоимость земли влияет совокупность факторов¹¹, которые можно объединить в следующие основные группы:

- социальные и демографические особенности;
- общая экономическая ситуация;
- правовое регулирование и действующие системы налогообложения;
- природные условия и окружающая среда;
- физические и качественные характеристики земельного участка;
- расположение земельного участка;
- доход, который можно получить, используя земельный участок.

К социальным факторам относится демографическая структура населения, его численность, плотность, состав, сложившиеся системы расселения. К общей экономической ситуации относится

¹¹ Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» под редакцией С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, 2003

экономическая ситуация стране и регионе, инвестиционный климат, рынок долгосрочных кредитов; уровень доходов населения, тенденции развития местности. К правовому регулированию относятся правовые нормы частного и публичного права, например, сервитуты, права пользования и вещные права и обязательства, виды разрешенного использования земли и устанавливаемые градостроительные и природоохранные режимы, законодательные требования по уплате налогов, сборов и иных земельных платежей, налогов на строительство и др.

К природным условиям относятся климат, геологические и гидрологические условия, состояние окружающей среды, красивый вид или ландшафт, наличие или отсутствие мест рекреации; наличие или отсутствие вредных экологических факторов на участке или в ближайшем окружении. К физическим и качественным характеристикам земельного участка относятся размер и форма участка, рельеф, ориентация участка по сторонам света, положение по отношению к соседним участкам; инженерная подготовка участка, характеристика земли (качество почв, наличие воды), вид и объем полезной застройки.

К факторам расположения относят: близость к транспортным магистралям, объектам социальной инфраструктуры района (магазинам, школам, больницам, рынкам), соседство с привлекательными или, наоборот, непривлекательными объектами. Например, участок может быть расположен в престижном месте, месте с красивым ландшафтом, рекой или вблизи свалки.

Ценообразующие факторы для земельных участков в соответствии со «Справочником оценщика недвижимости-2016»¹² представлены в таблице ниже:

Таблица № 14

		Под МЖС	Под офисно-торговую застройку
№	Наименование фактора	Значимость фактора, коэффициент	
1	Местоположение земельного участка	0,36	0,34
2	Расположение относительно автомагистралей		0,17
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15	0,12
4	Передаваемые имущественные права	0,14	0,13
5	Наличие электроснабжения		0,1
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,11	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,1	0,07

Источник: Справочник оценщика недвижимости -2016, том 3, земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., таблица 5,6, стр.44,45

Поскольку риелторские компании не представляют в открытом доступе обзор рынка земельных участков, краткий анализ рыночной стоимости был проведен на основании цен предложений, существующих на рынке на дату оценки.

Диапазон величины рыночной стоимости 1 кв.м. земельных участков под многоэтажное строительство приведен в таблице ниже:

Таблица № 15

Диапазон рыночной стоимости земельных участков промышленного назначения

Местоположение	Площадь, кв.м	Описание	Стоимость предложения, руб./кв.м.	Источник информации
г. Москва, ул. Знаменская, 41	9 209	Предлагаем к продаже земельный участок площадью 9 209 кв.м. под застройку. Участок в собственности. Участок расположен на первой линии в спальном районе Восточного административного округа Москвы. Данный земельный участок возможно рассматривать как под жилую застройку, так и под застройку административным зданием. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения объектов, характерных для	9 209	https://www.cian.ru/sale/suburban/151002603/

¹² Издание «Справочник оценщика недвижимости-2016, том 3, земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.; Н.Новгород, 2016 г.; Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.

		населенных пунктов		
Дмитровское ш., 102В, стр. 2	10 400	Предлагается к продаже комплекс из двух примыкающих друг к другу участков в Москве. Участки расположены по адресу: Дмитровское ш., д. 102В, стр. 2. Площади участков: 0,64 га (кадастровый номер – 77:09:0002008:56) и 0,48 га (кадастровый номер – 77:09:0002008:55). В настоящее время участки относятся к землям промышленного назначения. Вид разрешенного использования: под промышленно-производственные объекты, коммунально-складские объекты и объекты размещения общежитий..	39 654	http://www.zdanie.info/3586/3588/object/34453/pdf
Москворечье-Сабурово, ул. Котляковская, 6	4 400	Продаем участок в собственности. Градостроительный план земельного участка получен. Просмотры объекта в удобное время по договоренности. Все коммуникации.	27 273	https://www.cian.ru/sale/suburban/153023381/
просп. Маршала Жукова	5 500	Продается шикарный участок в Москве размеров 55 соток под АЗС с комплексом сервисных услуг. Участок расположен на пересечении МКАД и Новорижского шоссе, перед тоннелем проходящим под Серебряным Бором, г. Москва промышленно-коммунальная Зона Строгино ПР 607. пр. Маршала Жукова. Категория земель: земли поселений (населенных пунктов), разрешенное использование: строительство и последующая эксплуатация стационарной АГЗС с комплексом сервисных услуг. Есть разработанный эскизный проект АЗС с комплексом сервисных услуг. Проектируемая площадь по ГПЗУ: 1900 кв.м. Верхняя отметка объекта 16 м..	17 273	https://www.cian.ru/sale/suburban/3107074/
Текстильщики, ул. Грайвороновская, 9	20 578	Предлагаем к продаже земельный участок площадью 20 578 кв.м. под застройку. Участок в собственности. Ранее на земельном участке располагался автохозяйственный комплекс, включающий в себя 8 строений общей площадью 2 742,4 кв.м. под снос. Получен ГПЗУ. Общая площадь застройки по ГПЗУ составляет 13 677,3 кв.м. Возможно строительство апартаментов или гостиницы. Участок имеет хорошие возможности для развития территории и увеличения площадь застройки до 26 000 кв.м. и больше.	9 719	https://www.cian.ru/sale/suburban/149872614/
Бирюлево-Восточное, ул. 6-я Радиальная, 30	22 800	Предлагаем к продаже земельный участок площадью 2,3 га под застройку. Участок подходит под размещение общественно-деловых, производственно-складских и жилых объектов. Участок в долгосрочной аренде на 49 лет. В настоящий момент на участке расположены строения площадью 312 кв.м. Участок расположен в районе с развитой инфраструктурой. Удаленность от ул. Липецкая - 200 метров,	7 456	https://www.cian.ru/sale/suburban/153438823/

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Проведенный анализ позволяет сказать, что объем предложения земельных участков ограничен вследствие сокращения свободных земельных участков в Москве, представленные на рынке предложения имеют существенный разброс значений от 7 тыс. до 35 тыс. рублей за кв.м., зависящий от таких факторов как местоположение, наличие обременений, площади объекта.

3.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в Москве

На основании проведенного анализа Оценщик сделал следующие выводы:

- За девять месяцев 2016 г. было введено 304 тыс. кв. м офисных площадей, что составляет менее половины объема нового строительства такого же периода прошлого года. Показатель стал рекордно низким среди аналогичных значений прошлых 10 лет на рынке офисной недвижимости Москвы. Общий объем нового строительства за 2016 г. не превысит 500 тыс. кв. м. С начала года суммарный объем чистого поглощения превысил прошлогоднее значение почти в 12 раз. На рынке продолжается тенденция миграции арендаторов в качество, в дешевеющие офисы класса А/Б+. Однако, высокое значение чистого поглощения в классе А сформировано вследствие нескольких крупных сделок по приобретению объектов. Переезд большинства компаний по-прежнему обусловлен не расширением занимаемых площадей, а оптимизацией расходов или техническим улучшением условий аренды.
- За прошедшие три месяца чистое поглощение превысило объемы нового строительства на 15%, что привело к дальнейшему снижению уровня свободных площадей. В течение 3 квартала доля вакантных помещений в среднем по рынку уменьшилась на 0,4 п.п. до 16,2%.
- Средний уровень ставок аренды на качественные офисные помещения продолжил снижаться. Число владельцев помещений, которые стремятся отвечать потребностям рынка, растет. Такие собственники корректируют стоимость аренды до уровня платежеспособного спроса. По итогам девяти месяцев снижение в объектах класса А/Б+ составило 14-15%.
- Проведенный анализ позволяет сказать, что объем предложения земельных участков ограничен в следствие сокращения свободных земельных участков в Москве, представленные на рынке предложения имеют существенный разброс значений от 7 тыс. до 35 тыс. рублей за кв.м., зависящий от таких факторов как местоположение, наличие обременений, площади объекта.
- Объем вакансии производственно-складской недвижимости был стабилен в течение всей второй половины 2016 г. и по итогам IV квартала составил 12,8% от общего предложения.
- Диапазон ставок на производственно- складскую недвижимость остаётся достаточно широким: от 3 300 руб. за кв. м в год на уже введённых и полностью свободных объектах до 3 800 руб. за кв. м в комплексах, где большая часть площадей уже сдана.
- Цены продажи складов дифференцируются в зависимости от объекта: проекты по форвардным сделкам предлагаются по 30–35 тыс. руб./кв. м; цены на готовые новые здания находятся в диапазоне 30–40 тыс. руб. за кв. м; объекты вторичного рынка могут предлагаться на уровне 40–45 тыс. руб. за кв.м.

3.7. Шкала оценки физического состояния помещения

Оценка физического состояния помещения определяется по шкале оценки состояния помещений

Таблица № 16

Шкала оценки физического состояния помещения

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Состояние оборудования
«Евростандарт»	Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	Евроремонт(ремонт произведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	Импортное (высококачественное электро-,пожаро-,санитарнотехническое, вентиляционное, охранное оборудование (в т.ч. система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	Новое	Новое
«Упрощенный евростандарт»	Помещение пригодно к использованию по функциональному	Высококачественная (ремонт по отечественной	Частично импортное (типовое электро-, пожарнотехническое и	Новое или не требует ремонта	Новое или не требует ремонта

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Состояние оборудования
	назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов. Оснащено типовым электро-, пожарнотехническим оборудованием, находящемся в рабочем состоянии.	технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	охранное оборудование)		
Отличное	Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	Улучшенная	Частично импортное или отечественное	Новая или не требует ремонта	Новое или не требует ремонта
Нормальное	Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	Улучшенная	Частично импортное или отечественное	Не требует ремонта	Не требует ремонта
Удовлетворительное	Помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов, отслоение штукатурки, трещины в швах между плитами перекрытий, следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен, окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия, трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, в местах установки	Простая или улучшенная	Отечественное	Требует косметического ремонта	Требует частичной замены

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Состояние оборудования
	электроприборов и у дверных проемов, значительное повреждение покрытий полов.				
Неудовлетворительное	Помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта не включающего восстановление элементов несущих конструкций: отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах, поперечные трещины в плитах перекрытий, отпадение штукатурки, увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей, материал пола истерт, пробит, прорван, основание пола просело, требуется ремонт заполнений оконных и дверных проёмов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.			Требуется ремонт	Требуется ремонт
Аварийное	Помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятия неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция, постоянные протечки через междуэтажные перекрытия, требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.			Требуется капитальный ремонт	Требуется полная замена

Объекты оценки находятся в удовлетворительном состоянии, без ремонта, пригодны для текущей эксплуатации, за исключением:

- второй этаж левой части здания комнаты № 12-22 общей площадью 1036.3кв.м. не освоены и не могут быть сданы в аренду (отсутствует внутренняя отделка помещений, коммуникации не работают).

- третий этаж левой части здания комнаты 1 и 2 общей площадью 1064.4 кв.м. не освоены и не могут быть сданы в аренду (отсутствует внутренняя отделка помещений, коммуникации не работают).

Глава 4. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

4.1. Юридическое описание прав.¹³

При определении рыночной стоимости Объекта Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих и других документов на оцениваемый Объект:

Для идентификации (составления уточненного перечня) объекта оценки источником информации послужили следующие документы:

1. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 445722 от 23.05.2014 г.
2. Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО № 450401 от 19.11.2012 г.
3. Договор долгосрочной аренды № М -04-017485 от 15.12.2000 г.
4. Технический паспорт на строение № 5 от 22.07.2010 г. (реестровый № 220710:004:000006250).
5. Справка о балансовой стоимости строения № 5 на 01.05.2017 г.
6. Реестр арендаторов здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 5.
7. Справка по зданию, расположенному по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 5.

4.2. Описание местоположения Объекта оценки.

Земельный участок, на котором расположен оцениваемый Объект, находится в Юго-Восточном административно-территориальном округе г. Москвы, район «Печатники».

Описание Юго-восточного административного округа города Москвы.

Юго-Восточный административный округ (ЮВАО) - один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 12 районов. Районы: Выхино-Жулебино, Капотня, Кузьминки, Лефортово, Люблино, Марьино, Нижегородский, Печатники, Некрасовка, Рязанский, Текстильщики, Южнопортовый.

Территория: 117,56 км² (11% площади Москвы).

Численность населения: ок. 900 тыс. человек (8,6% населения Москвы).

По территории округа проходят Таганско-Краснопресненская, Люблинско-Дмитровская и частично Калининская линии метро. Имеется свыше 10 храмов, входящих в состав Петропавловского благочиния Московской городской епархии Русской православной церкви.

Юго-восток Москвы исторически был рабочей окраиной. И сегодня здесь сосредоточен большой промышленный потенциал: Московский нефтеперерабатывающий завод, автозавод «Автофрамос» (бывший АЗЛК) и др. В связи с этим, а также с традиционной для Москвы западной розой ветров, Юго-Восточный округ считается экологически неблагоприятным, что отражается, в том числе, на ценах на жилую недвижимость - она здесь дешевле, чем в других округах. В то же время в округе достаточно много зелёных зон, крупных парков и скверов: Кузьминки — Люблино, Лефортово, Марьинский парк и др.

Крупнейший по населению и плотности населения район округа - Марьино (самый маленький по обоим показателям - Некрасовка).

Крупнейший по площади - Печатники, а самый маленький - Южнопортовый.

Промышленность. Юго-Восточный административный округ — один из крупнейших промышленных регионов столицы. На его территории действуют 13 458 предприятий различных форм собственности. По объему промышленной продукции округ занимает ведущее место в городе — 12,2 процента от всей произведенной продукции по Москве. В округе особенно развиты машино- и приборостроение, металлургия, нефтеперерабатывающая и химическая промышленность. На 98-ми промышленных предприятиях округа занято свыше 100 тысяч рабочих и специалистов. Что касается самих предприятий, то они не нуждаются в особом представлении.

Округ располагает значительным научно-техническим потенциалом. Здесь сосредоточено 80 научных и проектно-конструкторских организаций. Проводится большая работа по развитию новых экономических структур. Так, в округе функционируют 15,1 тысячи малых предприятий, на которых занято 115,5 тысячи человек. Лидирующее положение в структуре предпринимательской деятельности от общего количества малых предприятий занимают торговля и коммерческая деятельность — 53,3 процента; наука, строительство и промышленность — 31,2 процента. В округе продолжает развиваться сеть предприятий малого бизнеса по производству продуктов питания, общественному питанию, хлебопечению, предприятий службы быта. Создан и активно работает Совет предпринимателей, цель которого — консолидация усилий и

¹³ Все юридические документы, предоставлены Заказчиком в виде ксерокопий

координация действий организаций малого и среднего бизнеса по разработке, анализу и инвестированию социально-экономических проектов.

Территорию округа можно сравнить с огромной строительной площадкой. Районами массового жилищного строительства считаются Жулебино и Марьинский парк. За последние годы здесь введено в строй 40 процентов новых жилых домов Москвы.

Потребительский рынок и услуги. Для обслуживания жилищно-коммунального хозяйства в округе работают 13 дирекций единого заказчика, Управление коммунального хозяйства и более ста подрядных организаций различных форм собственности. Выбор подрядчиков осуществляется на конкурсной основе, что создает конкурентную среду и снижает затраты по обслуживанию жилищного фонда.

Культура и спорт. Сеть учреждений образования составляют 24 высших и 16 средних специальных учебных заведений, 250 дошкольных учреждений, 156 общеобразовательных школ, лицеев, колледжей, гимназий, центров образования, образовательных учреждений для детей дошкольного и школьного возраста, семь учебно-воспитательных комплексов, шесть школ-интернатов, 19 профтехучилищ, семь вечерних сменных школ.

Среди 86 учреждений культуры — 51 библиотека, восемь детских музыкальных школ, две детские школы искусств, два выставочных зала, четыре государственных и десять ведомственных домов культуры, шесть парков культуры и отдыха. Кроме того, на территории округа работают театр «Лаборатория» и театр под руководством Г. Г. Чихачёва, Московский литературный музей-центр К. Г. Паустовского, музыкально-педагогический колледж.

В округе функционируют 108 медицинских учреждений. 512 различных физкультурно-спортивных объектов, расположенных в Юго-Восточном административном округе, ежедневно принимают свыше 100 тысяч посетителей. Наибольшей популярностью пользуются уникальные спортивные комплексы «Москвич», «Энергия», ГАУ, «Комета», «Труд», «Спартак», каток в Марьине. Воспитанники спортивных школ округа входят в сборные команды Москвы и России.

В рамках социальной программы Правительства Москвы в округе открыты десять центров социального обслуживания граждан пожилого возраста и инвалидов, центр социальной помощи семье и детям, приют для детей и подростков на 30 мест, дом ночного пребывания на 200 человек.

Территория Юго-Восточного административного округа - это уникальные земли Москвы, включающие жилые массивы, промышленные и рекреационные зоны. Здесь находятся десять действующих соборов, церквей, часовен. В округе расположен памятник, входящий в список объектов мировой культуры ЮНЕСКО, - дворцово-парковый ансамбль «Кузьминки», где находится бывшая усадьба князей Голицыных, созданная лучшими зодчими первой трети XIX века: Р. Р. Казаковым, И. В. Егоровым, А. Н. Воронихиным, Д. И. Жилярди.

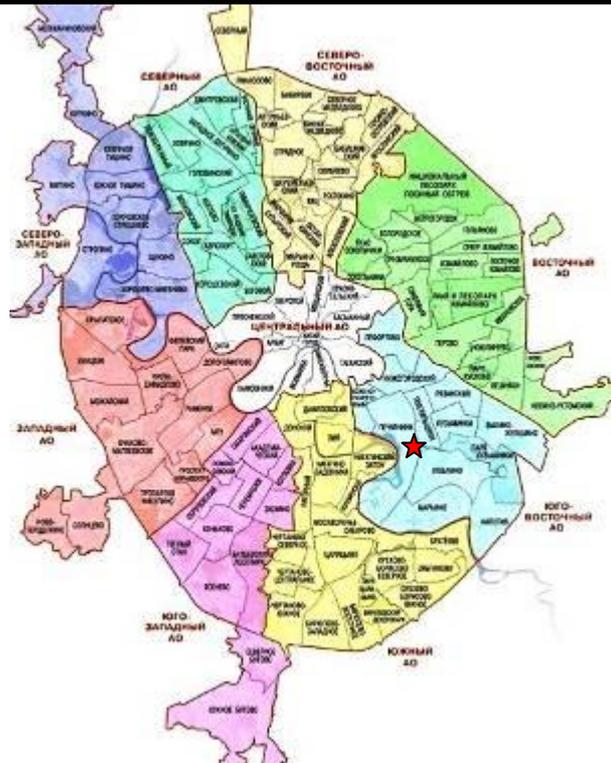


Рисунок № 8 *Схема округов и районов города Москвы. Местоположение Объекта оценки на схеме*
Описание района Печатники Юго-Восточного административного округа.

Район Печатники входит в состав Юго-Восточного административного округа города Москвы. Площадь района 2007 га. Численность населения — около 70 тыс. чел.

На территории района Печатники города Москвы находится 1 станция метро (Текстильщики).

В состав района входит 31 улица.

Район Печатники расположен в Юго-Восточном административном округе г.Москвы. Граница проходит по Курскому направлению Московской железной дороги на востоке, по реке Москве - на западе и юге, северной границей являются Волгоградский проспект и 3-е транспортное кольцо.

Территория района занимает 2007 га. Площадь зеленых насаждений – 1470 га, площадь цветников – 2252 кв.м.

Промышленная зона в районе Печатники (1338 га, т.е. 67% территории) включает в себя около 300 предприятий и организаций, 18 из них автотранспортным предприятия, 40 – строительных, в районе расположено 241 предприятие потребительского рынка, 10 общеобразовательных школ, 18 детских дошкольных учреждений, 1 музыкальная школа № 58 им. М.И.Глинки, технологический колледж № 28, филиал Московского института государственного и корпоративного управления, филиал Столичного гуманитарного института и филиал Московской финансово-юридической академии, филиал Ленинградского педагогического университета им.Пушкина.

Объекты здравоохранения: 2 поликлиники, 2 больницы, подстанция скорой помощи, 4 стоматологических центра.

Учреждения культуры: ГУП «Кинотеатр «Тула», выставочный зал «Печатники», 4 библиотеки (из них 2 детские), ГУ Культурно-спортивный центр для детей и подростков «Печатники», Центр творчества и ремесел «Печатники», Центр детского творчества «Печатники».

Граница района Печатники проходит: по оси полосы отвода Курского направления Московской железной дороги (МЖД), осям: русла реки Москвы, шлюза 10—11, русла реки Москвы, старого русла реки Москвы, осям: 2-го Южнопортового проезда, Южнопортовой улицы, Шарикоподшипниковой улицы, 2-й улицы Машиностроения, Волгоградского проспекта до Курского направления МЖД.

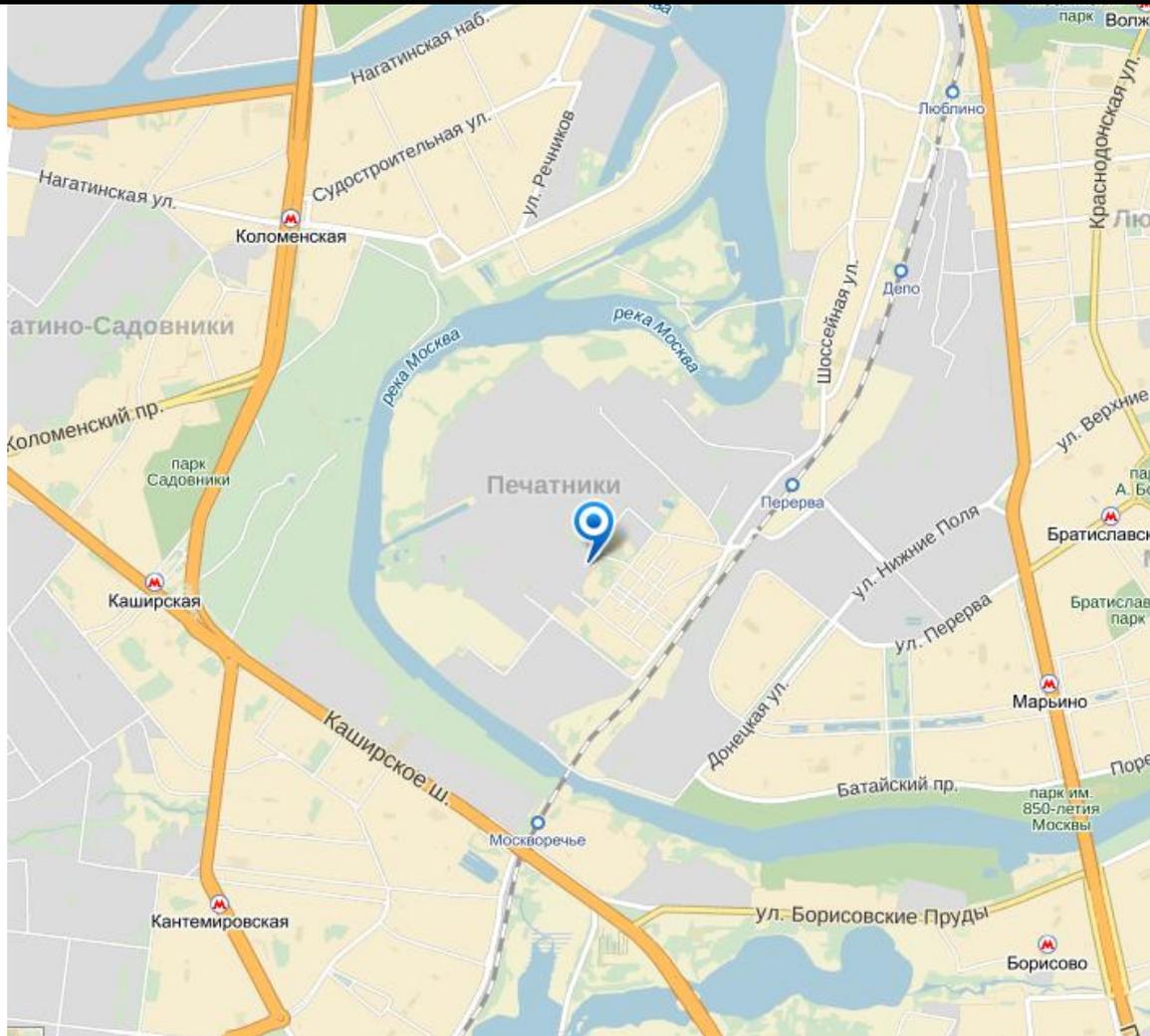


Рисунок № 9 Местоположение Объекта оценки

В целом можно сделать следующие выводы о местоположении Объекта оценки: Земельный участок, на котором расположен оцениваемый Объект, находится в Юго-Восточном административно-территориальном округе г. Москвы, район «Печатники», кадастровый квартал - 77-04-0003012.

Расположение оцениваемого Объекта в данном районе является одним из главных ценообразующих факторов в формировании его стоимости. Ближайшая станция метрополитена – «Печатники». Земельный участок размещается в районе смешанной застройки, в большей части в промышленной застройке (жилая, административная и промышленная). Подход/подъезд к Объекту осуществляется со стороны Проектируемого проезда № 5112.

С точки зрения расположения производственно-складской недвижимости, местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как удовлетворительное. Объект оценки расположен на равном удалении от основных транспортных магистралей города Москвы: МКАД и ТТК. Объект оценки имеет подъезд только с ул. Шоссейная.

Экологическая обстановка в данном районе неблагоприятная. Причиной тому - многочисленные промышленные площадки с постоянными негативными выбросами. Именно на юге-востоке Москвы сконцентрировались все крупные и дискомфортные предприятия.

В целом местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как среднее.

Таблица № 17

Характеристика локального расположения объекта оценки

Местоположение	Территориальная принадлежность
Характеристика локального местоположения здания, в котором находится оцениваемый объект	Объект оценки расположен по адресу: город Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и 5
Ближайшее окружение	Смешанная застройка (жилая, административная и промышленная)

Плотность застройки территории	Высокая
Транспортная доступность объекта	
Характеристика доступности	Месторасположение характеризуется средней транспортной доступностью: ближайшая станция метрополитена «Каширская» (2,9 км)
Ближайшие транспортные магистрали	ул. Шоссейная, ул. Люблинская
Интенсивность транспортных и пешеходных потоков	Транспортных: высокая; пешеходных: средняя
Подъездные пути	Асфальтовое покрытие в удовлетворительном состоянии
Парковка	Стихийная

Описание объекта недвижимости.

Объект оценки представляет собой производственно-складское здание 3-4 этажное общей площадью 12 231,9 кв.м. (стр. № 5), здание контрольно-пропускного пункта 1-но этажное общей площадью 34,2 кв.м. Здания располагаются на земельном участке общей площадью 20 221 кв.м., разрешенное использование которого – для реконструкции существующего здания с объездными и подъездными путями и размещения производственно-складской базы с бытовыми помещениями, отстоем строительной техники и автотранспорта.

Объект оценки располагается на 2-ой линии домов, подъезд к объекту осуществляется с Проектируемого проезда № 5112. Выезд на основные транспортные магистрали (МКАД, Каширское шоссе) только с ул. Шоссейная и ул. Люблинская.

Территория вокруг здания заасфальтирована, благоустроена, освещена. Огорожена, имеются въездные ворота, охрана.

В настоящее время помещения оцениваемого объекта используются как производственно-складские и офисные.

Строение № 5 имеет все коммуникации, строение № 1 не имеет отопления и канализации.

Капитальный ремонт в зданиях не проводился.

Все помещения в удовлетворительном состоянии, без ремонта, за исключением:

- второй этаж левой части здания комнаты № 12-22 общей площадью 1036.3кв.м. не освоены и не могут быть сданы в аренду (отсутствует внутренняя отделка помещений, коммуникации отключены).

- третий этаж левой части здания комнаты 1 и 2 общей площадью 1064.4 кв.м. не освоены и не могут быть сданы в аренду (отсутствует внутренняя отделка помещений, коммуникации отключены).

Сведения о перепланировках: Перепланировка, затрагивающая капитальные стены, несущие стены не проводилась.

Земельный участок, на котором располагаются объекты оценки находится в долгосрочной аренде. Избыток земельного участка отсутствует, участок достаточен для нормальной эксплуатации всех зданий, и стоянки автотранспорта.

Краткая характеристика оцениваемого Объекта представлена в следующей таблице.

Таблица № 18

Сведения об объектах недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90

Наименование объекта оценки	Объект нежилого фонда
Свидетельство о праве собственности на строение №1	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР № 445722 от 23 мая 2014г, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 23.05.2014 № 77-77-04/014/2014-864
Свидетельство о праве собственности на строение №5	Свидетельство о государственной регистрации права 77 -АО № 450401 от 19 ноября 2012 года, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 15.05.2001 № 77-01/05-004/2001-1124
Функциональное назначение	Нежилое
Собственник	ЗАО Фирма «Мосводоканалстрой»
Ограничения использования	не зарегистрировано

Перепланировка	Не проводились
Дата осмотра	20.04.2017 г.
Состояние объектов	Удовлетворительное, требующее ремонта
Текущее использование	
Строение № 1	Административно-производственное (здание КПП)
Строение № 5	Административно-производственное (производственно-складское здание с офисной частью)
Местоположение	
Точный адрес	г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5
Административный округ	Юго-Восточный
Расположение относительно основных магистралей	ул. Шоссейная, ул. Люблинская
Земельный участок	
Информация о правах	Право долгосрочной аренды
Кадастровый номер квартала	77:04:0003012:33
Общая площадь земельного участка, кв.м.	20 221
Документы на имущественные права	Договор аренды № М-04-017485 от 15.12.2000 г.
Срок договора аренды	49 лет
Категория земли	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Разрешенное использование по документу	РЕКОНСТРУКЦИИ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЗДАНИЯ С ОБЪЕЗДНЫМИ И ПОДЪЕЗДНЫМИ ПУТЯМИ И РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ БАЗЫ С БЫТОВЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ, ОТСТОЕМ СТРОИТЕЛЬНОЙ ТЕХНИКИ И АВТОТРАНСПОРТА
Точный адрес	г. Москва, ул. Шоссейная, вл. 90
Физические характеристики объектов оценки	
Строение № 1	
Назначение	Административно-производственное
Текущее использование	Здание контрольно-пропускного пункта (КПП)
Общая площадь здания, кв.м.	34,2
Площадь застройки, кв.м	нет данных
Строительный объем	нет данных
Высота потолка объекта	нет данных
Количество этажей	1
Дата постройки	нет данных
Балансовая стоимость на 01.01.2017 г., руб.	нет данных
Описание строительных конструкций	
Фундаменты	ж/б
Стены и перегородки	Кирпичные
Крыша	металлическая
Полы	деревянный, плитка
Проемы оконные, дверные	Деревянные
Внутренняя отделка	штукатурка, покраска
Основные дефекты	Волосные трещины и сколы штукатурки, повреждения окрасочного слоя, царапины
Инженерное оборудование	
Водопровод	Есть
Канализация	Нет
Центральное отопление	Нет
Электроосвещение	Есть
Строение № 5	
Назначение	Административно-производственное (производственно-складское здание с офисной частью)
Общая площадь здания, кв.м., в том числе:	12 231,9
офисная часть, кв.м.	1 319,8

производственно-складская (хозяйственная)	10 912,1
Площадь застройки, кв. м	7940,3
Строительный объем	83 623
Высота потолка объекта	3,5-8,52
Количество этажей	3-4
Год постройки	1973
Балансовая стоимость на 01.05.2017 г., руб.	147 232 738,59
Описание строительных конструкций	
Стены	кирпичные, ж/б блоки, ж/б панели
Фундамент	железобетонный
Перегородки	кирпичные, стеклянные, гипсокартонные
Перекрытия	ж/б плиты
Крыша	профнастил, рубероид
Полы	Линолеум, плитка, бетонные
Проемы оконные	деревянные, металлические, пластиковые
Внутренняя отделка	стеклообои, покраска, штукатурка, пластиковые панели
Основные дефекты	Волосные трещины и сколы штукатурки, повреждения окрасочного слоя, царапины, повреждения покрытия стен и полов, протечки крыши часть помещений (2-3 этажа без отделки, без подключенных коммуникаций – требуют капитального ремонта)
Инженерное оборудование	
Водопровод	Есть
Канализация	Есть
Центральное отопление	Есть
Электроосвещение	Есть
Система противопожарной сигнализации	Есть
Дополнительная информация	
Территория комплекса	Огороженная и круглосуточно-охраняемая

Состав площадей строения № 5 представлен в таблице ниже.

Таблица № 19

Разбивка площадей строения № 5

№п/п	Наименование помещения	Площади				Примечание
		1 этаж	2 Этаж	3 этаж	Общая	
1.	Кабинет	119.3	419.8	780.7	1319.8	офисные производственно-складские (в том числе для хоз. нужд)
2.	Производствен-ные	4117.8	1021	1050.9	6189.7	
3.	Складские	707	706.6	49.4	1463.1	
4.	Коридор	261.6	306.3	313.4	881.3	
5.	Лестничная клетка	109.5	71.2	62.6	243.3	
6.	Сан. Узел	72.3	102	34.3	208.6	
7.	Тамбур	62.6			62.6	
8.	Подсобное	286.8	755.4	80.6	1122.8	
9.	Аккумуляторная	14.1			14.1	
10.	Электрощитовая	80.6			80.6	
11.	Кухня	56.7			56.7	
12.	Столовая	73			73	
13.	Проезд	411.5			411.5	
14.	Сауна	19.6			19.6	
15.	Комната отдыха	26.5			26.5	
16.	Бассейн	52.4			52.4	
17.	Прочее	6.4			6.4	
18.	Итого	6477.7	3382.3	2371.9	12231.9	

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Список неотапливаемых помещений в здании строения № 5 представлен в таблице ниже.

Неотапливаемые площади строения № 5

№п/п	1 эт		2эт		3эт	
	№ Помещ.	площадь	№ Помещ.	площадь	№ Помещ.	Площадь
1	1	30	22	978.7	1	13.5
2	2	3.8	84	430.2	2	1050.9
3	3	6.5				
4	4	14.1				
5	5	3.2				
6	6	6.4				
7	9	28				
8	10	12.9				
9	11	14.4				
Итого:		119.3		1408.9		1064.4

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

1этаж

№1 – Производственное 30 м.кв.

№2 – Тамбур 3.8м.кв.

№3 – Склад 6.5м.кв.

№4 – Аккумуляторная 14.1 м.кв.

№5 – Тамбур 3.7м.кв.

№6 – прочее 6.4м.кв.

№9 – Электрощитовая 28м.кв.

№10 – Лестничная клетка 12.9м.кв.

№11 – Тамбур 14.4м.кв.

2 этаж

№22 – производственное 978.7м.кв. (Отопление проведено. Необходимо выполнить крепление труб, опрессовка, наладка.).

№84 – склад 430.2 м.кв. (отопление не предусмотрено.).

3 этаж

№1 – лестничная клетка 13.5м.кв.

№2 – производственное 1050.9м.кв. (Отопление проведено. Необходимо выполнить крепление труб, опрессовка, наладка.).

Оценщиком в дальнейших расчетах учтена только площадь строения № 1 без коммуникаций, т.к. помещения 2-3 этажа строения № 5 в расчетах учтены, как требующие капитального ремонта с подключением коммуникаций.

Помещения 1 этажа строения № 5 без отопления – являются помещениями вспомогательного назначения, в расчетах данный факт учтен при расчете процента недозагрузки.

Отчет № 27/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
 г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5
Заказчик: ЗАО Фирма «МВКС»

Реестр договоров аренды, действующих на дату оценки представлен в таблице ниже.

Таблица № 21

№ п/п	Контрагент	Договор №№	Дата заключения	срок действия договора	арендуемое помещение (этаж, №№ пом., краткое описание)	Площадь м.кв.	Ставка за м/кв в год	Сумма оплаты в месяц	Коммунальные услуги*	Доп информация**
1	ООО НикАвто	K1/11-2016	22.11.2016	21.10.2017	3тий этаж Офисное + склад (3 комн.)	44,4	6500	27 050,00	включены	1 парковочное место (3 т.м.)
2	ООО Новатор	K2/12-2016	15.12.2016	15.11.2017	1ый этаж Офисно-Производственные	650,34	5700-6000	311 844,00	электричество	электричество по показаниям. Пр-во пластиковой упаковки
3	ООО Венткомфорт	K3/01-2017	31.12.2016	30.11.2017	1ый этаж Производственно-складские	75	6000	37 500,00	включены	склад готовой продукции вентиляция
4	ООО Де-Юр	K4/01-2017	31.12.2016	30.11.2017	1ый этаж Производственно-складские	128,3	5175	55 329,38	включены	Столовая
5	ПК Подарки	K5/01-2017	31.12.2016	30.11.2017	1ый этаж Производственно-складские 2ой этаж Офисные	664,41	5000, 5500 6000, 6500	311 950,42	электричество	электричество по показаниям. Пр-во подарков
6	ООО Топ Лайн	K6/01-2017	31.12.2016	30.11.2017	1ый этаж Производственно-складские 2ой этаж Офисные	821,8	5197,50/5445 6352,50/6655	377 694,62	включены	Пр-во резиновых ковриков. С 01 мая плата в месяц 395680,08
7	ООО "ИТА МОТОРС"	K7/01-2017	31.12.2016	30.11.2017	1ый этаж Производственно-складские 2ой этаж Подсобные 3ий этаж офисные	658,93	5500 6000 6500	309 572,08	электричество	электричество по показаниям. Автоцентр
8	ООО "ММС-плюс"	K8/01-2017	31.12.2016	30.11.2017	1ый этаж Производственно-складские 2ой этаж Производственно-складские и офисные (72 м.кв)	993,1	5486,06	426 586,88	включены	Автотехцентр
9	ООО "ОБДД"	K9/01-2017	31.12.2016	30.11.2017	1ый этаж Производственно-складские 2ой этаж Производственно-складские	182,7	4500, 6000	89 787,50	включены	1 парковочное место (3 т.м.) Дорожная разметка
10	ИП Ларина Е.В.	K10/01-2017	31.12.2016	30.11.2017	1ый этаж Производственно-складские 2ой этаж Подсобные без окон	112,4	4950, 6000	49 200,00	включены	За январь 33 000 (каникулы) изготовление сувениров
11	ООО "ПК ОлМаг"	K11/01-2017	31.12.2016	30.11.2017	3ий этаж подсобное	88	5500	40 333,33	электричество	Склад
12	"Издательство "Презент"	K12/01-2017	31.12.2016	30.11.2017	1ый этаж Производственно-складские 2ой этаж Офисные	345,06	5500, 6500	162 419,16	электричество	офис Подарков

Отчет № 27/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
 г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5
Заказчик: ЗАО Фирма «МВКС»

13	ИП Рыбакова О.А.	K13/01-2017	31.12.2016	30.11.2017	1ый этаж Производственно-складские	120	6500	65 000,00	электричество	Электричество по показаниям. Пекарня
14	АО «ТК ТЕЛ»	K14/01-2017	31.12.2016	30.11.2017	3ий этаж серверная	10,6	7000	6 183,33	включены	телекоммуникации
15	ООО БРМ	K15/01-2017	31.12.2016	30.11.2017	1ый этаж Производственно-складские	145,5	5500	70 687,50	включены	1 парковочное место (4т.м.) Склад ремонт техники
16	ООО Гиперион	K16/01-2017	31.12.2016	30.11.2017	1ый этаж Производственно-складские	732,88	5500,6	337 815,83	включены	Склад и автосервис
17	ООО Искусственный камень	K17/01-2017	31.12.2016	30.11.2017	1ый этаж Производственно-складские	37,9	5500	17 370,83	включены	пр-во изделий из камня
18	ООО ИНТЕРТРАКАВТО	K18/01-2017	31.12.2016	30.11.2017	1ый этаж Производственно-складские	50	6000	25 000,00	включены	склад
19	ООО КСАЛИН	K19/01-2017	31.12.2016	30.11.2017	2ой этаж + контейнер	42,2	6325	26 242,92	включены	СТО для своих + контейнер 4 т.р.
20	ООО КВАНТА	K20/01-2017	31.12.2016	30.11.2017	3 тий этаж офис+склад	85,82	5500, 6600	40 791,67	включены	Стоянка
21	ИП Кожевников	K21/01-2017	31.12.2016	30.11.2017	1ый этаж Производственно-складские	32,4	6000	16 200,00	включены	производство красок
22	Милицейское братство	K22/01-2017	31.12.2016	30.11.2017	3 тий этаж офисные	52,4	6500	28 383,33	включены	ветеранская организация МВД
23	ООО СпецКомТранс	K23/01-2017	31.12.2016	30.11.2017	2ой этаж Производственные	81,54	6500	44 164,50	включены	стоянка мусоровозов
24	ООО ТрансЦемент	K24/01-2017	31.12.2016	30.11.2017	2 ой этаж Производственно-складские	60	6000	30 000,00	включены	тех.обслуживание
25	ООО Холмар	K25/01-2017	31.12.2016	30.11.2017	1ый этаж Производственно-складские	41,5	6500	22 479,17	включены	склад
	Итого:							2 929 586,45		

Источник: данные предоставленные Заказчиком

4.3. Анализ наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. (п.13 ФСО № 7).

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

1. быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
2. быть *юридически разрешено*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
3. быть *финансово оправданным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
4. быть *максимально продуктивным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Объект оценки представляет собой производственно-складские здания с офисной частью, расположенные в Москве в районе промышленной застройки.

Офисные помещения имеет кабинетную планировку, стандартную офисную отделку.

Производственно-складские здания имеют высоту потолков выше среднего, простую складскую отделку, зальную планировку.

Физическое состояние помещений можно охарактеризовать как «удовлетворительное, без ремонта». Помещения в основном пригодны для дальнейшей эксплуатации, части помещений требуется ремонт.

Земельный участок под зданиями имеет разрешенное использование для производственно-складской базы.

Исходя из проведенного анализа рынка и учитывая существующую специфику объектов, наилучшим и наиболее эффективным является их текущее использование под производственно-складской комплекс с офисной частью.

Глава 5. ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.

5.1. Подходы для определения рыночной стоимости объектов недвижимости (здания, сооружения).

5.1.1. Затратный подход.

В соответствии со ФСО №1 п.18-20 «...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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.....»

При оценке недвижимого имущества затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непереносимом условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Под восстановительной стоимостью нами понимается оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, соблюдая такие же стандарты, по такому же проекту, такой же планировки, имеющего все недостатки, абсолютное соответствие и износ, как оцениваемое сооружение.

При оценке движимого имущества в зависимости от объема исходной информации выбирается один из методов:

- цена завода-изготовителя;
- составление калькуляции;
- составление ресурсно-технологической модели;
- метод трендов (индексация исторических затрат);
- метод построения корреляционно-регрессионной зависимости;
- метод удельных показателей;
- нормативно-параметрические методы.

Первым шагом в затратном подходе является расчет суммы затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, т.е. определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения без учета износа.

Вторым шагом является определение физического износа. Физический износ определяется как потеря в стоимости в результате потребления активов путем использования.

На третьем этапе определяется величина функционального устаревания. Функциональное устаревание - это потеря в стоимости в результате действия факторов, присущих самой собственности и вызванных изменениями в технологии.

Последний шаг в применении затратного подхода для движимого имущества это определение любого существующего экономического устаревания, т.е. потери в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту собственности.

5.1.2. Сравнительный подход

В соответствии со ФСО №1 п.12-14 «...Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки....»

Алгоритм сравнительного подхода:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, и т.д.
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и т.п.;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

5.1.3. Доходный подход

В соответствии со ФСО №1 п.15-17 «...Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода....»

Алгоритм доходного подхода (метод прямой капитализации):

- Определение потенциального валового дохода - дохода, который можно получить от объекта оценки при 100 % занятости без учета всех потерь и расходов.
- Определение действительного валового дохода - потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.
- Определение операционных расходов. Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами: условно-постоянные расходы; условно-переменные расходы; расходы на замещение.
- Определение чистого операционного дохода - действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов, но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.
- Определение ставки капитализации.
- Определение стоимости объекта оценки.

При применении метода прямой капитализации предполагается неизменность доходов и расходов во времени и на этапах 1 – 5 определяются текущие значения доходов, расходов и коэффициента капитализации. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как частное деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков применяется в случае изменяющихся доходов в течение некоторого прогнозного периода (т.н. «горизонта расчета»). В этом случае основным инструментом является ставка дисконтирования. На этапах 1 – 5 определяются величины для каждого года прогнозного периода. Рыночная стоимость Объекта оценки определяется как сумма текущей стоимости денежных потоков в течение прогнозного периода и текущей стоимости реверсии. Реверсия – это стоимость будущей продажи Объекта оценки на конец прогнозного периода, определяется методом прямой капитализации.

5.2. Выбор подхода к оценке рыночной стоимости Объектов недвижимого имущества (здания, сооружения).

Теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода.

Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

При определении рыночной стоимости Объектов оценки были использованы сравнительный и доходный подходы.

От применения затратного подхода было решено отказаться, поскольку рынок коммерческой недвижимости Москвы достаточно развит, что позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного и доходного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений; определением рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

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

Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

При оценке Объекта недвижимости затратным подходом учитываются только качественные и технические характеристики Объекта оценки: материал, год постройки, этажность, износ, назначение Объекта.

Рыночную стоимость Объекта формируют, помимо этого, местоположение, транспортная доступность, инфраструктура.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода.

С учетом этих фактов, в настоящем Отчете Оценщик, при определении рыночной стоимости Объекта оценки, использовал сравнительный и доходный подходы.

Глава 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

6.1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

В процессе сбора исходной информации были найдены предложения купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым, поэтому настоящий расчет стоимости оцениваемого объекта опирается на цены предложения. Такой подход оправдан поскольку, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Поскольку в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования, наиболее эффективным вариантом использования объекта было принято использование объекта в текущем состоянии, в качестве аналогов были выбраны нежилые производственно-складские здания с офисной частью.

Критерии отбора аналогов:

1. Передаваемые юридические права и ограничения (право собственности без ограничений).
2. Функциональное назначение (производственно-складские здания с офисной частью).
3. Местоположение (г. Москва, ЮВАО и ЮАО).
4. Наличие/отсутствие коммуникаций (все коммуникации).
5. Состояние и пр. (любое, с учетом корректировок).

Таким образом, для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта в качестве объектов-аналогов были выбраны производственно-складские здания с офисной частью, причем особое внимание уделялось тому, чтобы у объекта оценки и аналогов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести поправку.

Необходимо также отметить, что зачастую объема публикуемой информации агентств недвижимости недостаточно, для получения дополнительной информации необходимо провести опрос риэлторов.

Характеристика объектов-аналогов представлена в таблице ниже:

Краткая характеристика объектов-аналогов

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/155918819/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156352619/	https://www.cian.ru/sale/commercial/149640212/	https://www.cian.ru/sale/commercial/155347055/	https://www.cian.ru/sale/commercial/155348328/
Контактная информация		тел.+7 926-110-80-90	тел.+7 499-647-46-73	тел.+7 926-800-00-10	тел.+7 495-765-40-29, 8-926-630-97-04	тел. 8-495-765-40-29, 8-965-403-15-81
Местоположение	г. Москва, ЮВАО, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 5 и 1	г.Москва, ЮВАО, район Лефортово, проезд Завода Серп и Молот, 4	г.Москва, ЮАО, район Бирюлево Западное, ул. Никопольская, 6, стр.10	г.Москва, ЮВАО, район Марьино, ул. Перерва, д. 11, с. 25	г.Москва, ЮВАО, район Люблино, ул. Тихая, 18, стр. 1	г. Москва, ЮАО, район Чертаново Северное, ул. Чертановская, 7А
	ст.м. Братиславская	ст. м Авиамоторная	ст.м. Анино	ст.м. Марьино	ст.м. Волжская	м. Чертановская
	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД
Удаленность от метро	2,6 км	1,2 км	1,3 км	1,2 км	1,1 км	1,1 км
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Назначение	Производственно-складское с офисной частью	Производственно-складское с офисной частью	Производственно-складское с офисной частью	Производственно-складское с офисной частью	Производственно-складское с офисной частью	Производственно-складское с офисной частью
Класс	С	С	С	С	С	С
Описание	Нежилое здание переменной этажности	Предлагается к продаже семиэтажное административное здание 1967 года постройки. Ранее	Производственно-складское кирпичное 4-х этажное здание 1988 года постройки, участок площадью 11265	Производственно-складское здание общей площадью 3635 кв.м. Здание 1985 года постройки, после	два административных здания общей площадью 3402,3 кв.м. Первое строение площадью 3 196,2	Продажа здания. Первая линия домов. Рядом автобусная остановка. Шесть этажей. Открытая

	2-4 эт., производственно-складское с офисной частью, несколько отдельных входов, огороженная территория, кпп, охрана, все коммуникации, 2-я линия, состояние удовлетворительное (стр. 1 КПП не отапливается), земельный участок в долгосрочной аренде площадью 20221 кв.м	находилась станция МГТС. Общая площадь помещения 6515 кв.м, земельный участок площадью 0,214 Га. Долгосрочный договор аренды. Высокие потолки (4,4 метра). Железобетонные перекрытия. Подключение ко всем городским сетям - водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление, система пожарной безопасности. Электрическая мощность 560 кВт. Находится на первой линии домов, на улице с интенсивным автомобильным и пешеходным трафиком. Огражденная охраняемая территория, пост охраны.	кв.м., Здание в собственности., -общая площадь 2893,0 кв.м, здание 4-х этажное переменной этажности, земельный участок площадью 11265 кв.м. Площадь застройки с учетом пандуса 1750 кв.м	капитального ремонта с заменой коммуникаций. 1 этаж с антресолю, 2 и 3 этажи. Состоит из производственно-складской части - 2600м2; и бытовых помещений - 1035 м2. Высота потолков - 6,5 м. Наливные полы, шаг колонн - 6х6, большое количество окон. Центральное горячее и холодное водоснабжение, отопление, электроснабжение, охранно-пожарная сигнализация. Грузовые лифты (3,2 т.) Выделенные эл. мощности 400 кВт. Земельный участок 5841 кв.м., в аренде до 2057 года. Парковка на прилегающей огороженной территории около 50 м/м	кв.м., второе строение 206,1 кв.м., Высокие потолки в обоих строениях, проведены все коммуникации, несколько отдельных входов, хороший торговый потенциал, открытая планировка. Здание 4-х этажное Имеется собственная территория, площадь участка 0,25 Га в аренде до 2020 года.	планировка. Высокие потолки (4,6 м), земельный участок 2369м2. (на участок заключен долгосрочный договор аренды 2059Г., здание 1971 г.п., площадь 6380 кв.м.
Площадь, кв.м.	12231,9 кв.м., 34,2 кв.м.	6515	2893	3635	3402,3	6380
Площадь застройки, кв.м.	4077,3	930,7	1750	1211,7	850,575	1063,3
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное

Отчет № 27/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
 г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5
Заказчик: ЗАО Фирма «МВКС»

Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Первая линия	2 линия	1 линия	2 линия	2 линия	1 линия	1 линия
Плотность застройки	0,2	0,4	0,2	0,2	0,3	0,4
Цена, руб.		274 998 150	115 000 000	175 000 000	160 000 000	297 000 000
Стоимость 1 кв.м., руб.		42 210	39 751	48 143	47 027	46 552
		 ЦИАН ID 12867384	 ЦИАН ID 28037	 ЦИАН ID 418467	 ЦИАН ID 418467	 ЦИАН ID 418467
		 ЦИАН ID 12867384		 ЦИАН ID 418467	 ЦИАН ID 418467	 ЦИАН ID 418467



Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Характеристика сравнения по основным ценообразующим факторам Объекта оценки с объектами-аналогами приведены в таблице ниже:

Таблица № 23

Сравнительная характеристика Объектов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Корректировка
Условия продажи	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Корректировка на уторгование
Местоположение	г. Москва, м. Братиславская, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5	г. Москва, ЮВАО, район Лефортово, проезд Завода Серп и Молот, 4	г. Москва, ЮВАО, район Бирюлево Западное, ул. Никопольская, 6, стр.10	г. Москва, ЮВАО, район Марьино, ул. Перерва, д. 11, с. 25	г. Москва, ЮВАО, район Люблино, ул. Тихая, 18, стр. 1	г. Москва, ЮВАО, район Чертаново Северное, ул. Чертановская, 7А	Корректировка на местоположение
Тип объекта	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Сопоставимое
Наличие офисной части	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Сопоставимое
Площадь строений, кв.м., в т.ч.:	12231,9 кв.м., 34,2 кв.м.	6515	2893	3635	3402,3	6380	Корректировка на площадь
Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	Корректировка на состояние
Расположение объекта на первой линии, внутри квартала	2 линия	1 линия	2 линия	2 линия	1 линия	1 линия	Корректировка на расположение
Имущественные права на земельный участок	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	Сопоставимое

Наличие коммуникаций	все коммуникации (за исключением строения № 1)	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	Корректировка на коммуникации для строения № 1
----------------------	--	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	--

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость 1 кв.м. Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

На основании выявленных отличий были рассчитаны корректировки:

- на снижение цены предложения в процессе торгов;
- на местоположение;
- на назначение;
- на площадь;
- на состояние;
- на расположение в квартале;
- на наличие/отсутствие коммуникаций;
- на избыток/недостаток земельного участка.

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров купли-продажи коммерческой недвижимости, Оценщиком были проанализированы аналитические материалы, описывающие текущую ситуацию на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» часть 2 разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.27, стр. 158) скидка на торг на активном рынке при продаже универсальных производственно-складских объектов недвижимости в среднем составляет 12%.

Таблица № 24

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости на активном рынке

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12%	11%	13%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	11%	13%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	15%	17%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	10%	12%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	9%	11%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	10%	9%	11%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	9%	11%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	13%	15%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	9%	11%

Данная корректировка будет понижающей для всех выбранных объектов-аналогов.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов является ценообразующим параметром. На рисунке ниже представлено местоположение оцениваемого объекта и выбранных объектов аналогов.

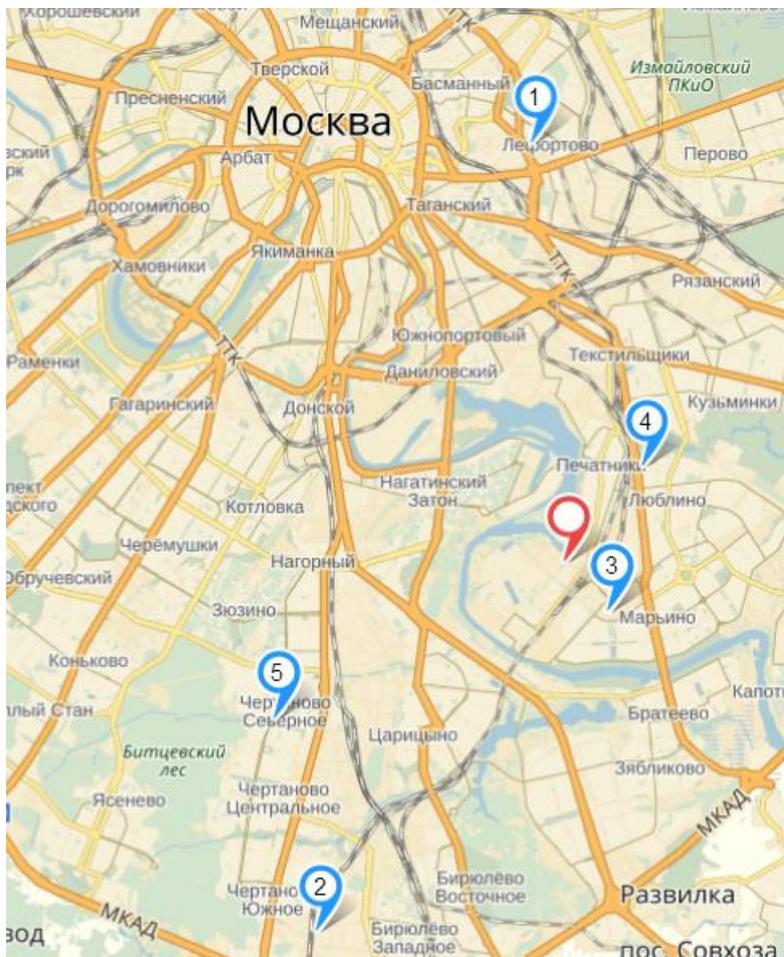


Рисунок № 10. Местоположение Объекта оценки (красная метка), объектов-аналогов (№№1-5)

Основными ценообразующими факторами для размещения производственно-складской недвижимости являются: расположение относительно основных транспортных магистралей, удобные подъездные пути, расположение в зоне промышленной застройки.

Объект оценки, так же как и все выбранные объекты-аналоги, расположены в г. Москве в ЮВАО и ЮАО. Также все объекты располагаются между ТТК и МКАД в зонах промышленной застройки. Таким образом, местоположение оцениваемого объекта и выбранных объектов-аналогов является сопоставимым и проведение корректировки не требуется. Корректировка на расположение внутри квартала, учитывающая удобство подъездных путей (1-я линия/2 –я линия) будет проведена дополнительно.

Корректировка на расположение внутри квартала

Объект оценки располагается глубоко внутри квартала, подъезд к объекту оценки не с ул. Шоссейная, а с Проектируемого проезда 5112. Выезд на основные транспортные магистрали удален. Аналогичное местоположение имеют и аналоги № 2-3. Корректировка для них не требуется. Аналоги № 1, 4-5 имеют более удачное местоположение и подъездные пути, располагаются вблизи крупных транспортных магистралей. Ввиду чего, необходимо ввести корректировку.

Корректировка на расположение внутри квартала проводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний

Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.26, стр. 109) диапазон отношения удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии составляет 0,72-0,87. Учитывая тот факт, что для производственно-складской недвижимости данный факт оказывает меньшее влияние на стоимость, нежели для офисной недвижимости, Оценщиком принято минимальное значение данной корректировки – 0,87.

Таблица № 25

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,72	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,71	0,87

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2» под ред. Лейфера Л.А.

Корректировка на назначение

Объект оценки представляет собой производственно-складское здание общей площадью 12 231,9 кв.м. с офисной частью 1319,8 кв.м. и бытовыми помещениями. Доля офисной части крайне невелика. Объекты аналоги, также как и объект оценки являются производственно-складскими зданиями с офисной частью. Уточняющая информация о точной площади офисной и производственной части не приводится, однако на основании фотографий аналогов, можно сделать вывод о том, что офисная часть в зданиях также незначительна. Ввиду чего, Оценщик не делал корректировку на назначение.

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь Оценщиком проводилась на основании информации «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том 1. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 52, стр. 156):

Таблица № 26

Расчет корректировки на площадь

Площадь, кв. м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 1, ч. 1» под ред. Лейфера Л.А.

В соответствии с приведенной таблицей, для объектов производственно-складского назначения площадью свыше 1 000 кв.м. проведение корректировки не требуется.

Для строения № 1 для всех аналогов была применена корректировка на площадь в размере 1,25.

Корректировка на физическое состояние

Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, капитальные ремонты не проводились. Выполнена стандартная офисная и складская отделка. Имеются некоторые дефекты внутренней отделки.

Аналог № 3 находится в хорошем состоянии после выполненного ремонта. Необходимо ввести

корректировку на состояние.

Корректировка на состояние проводится на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том 1 ч. 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.57, стр. 168).

Таблица № 27

Корректировка на состояние

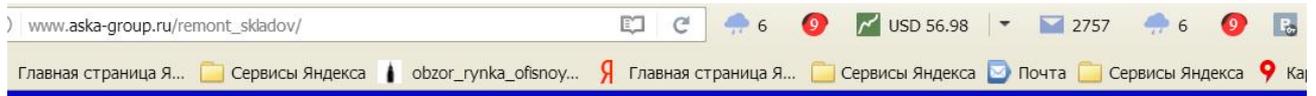
цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,25	1,82
	удовл.	0,80	1	1,45
	неудовл.	0,55	0,69	1

Таким образом, для аналога № 3, находящегося в хорошем состоянии применена корректировка в размере 0,8.

Корректировка на внутреннюю отделку

Часть оцениваемых помещений не освоены: отключены все коммуникации, отсутствует внутренняя отделка. В связи с чем, для них необходимо провести корректировку на ремонт. Средняя стоимость ремонта была использована на основании сайтов компаний, занимающихся ремонтом производственно-складских помещений (Ремонтно-строительная компания АСКА, тел: (499) 380-80-76; http://www.aska-group.ru/remont_skladov/).

Средняя стоимость капитального ремонта производственного помещения составляет 7500 руб. за кв.м.



РЕМОНТ СКЛАДОВ И ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

«Стоимость ремонта склада, производственного помещения за 1 кв.м.»

Это вопрос, интересующий собственников и арендаторов коммерческой недвижимости, которые подошли к этому этапу.



Если брать общую площадь помещения, то приблизительные цены за 1 кв. м. ремонта склада или производственного помещения будут составлять:

- для косметического ремонта склада — 2000 р. за кв. м.
- для стандартного ремонта склада — 5000 р. за кв. м.
- для капитального ремонта склада — 7500 р. за кв. м.

Как Вы понимаете, цены конечно же усредненные и могут варьироваться как в большую, так и в меньшую сторону.

Данная корректировка будет применена к площади неосвоенных помещений и рассчитана в конце. Площадь неосвоенных помещений 2 и 3 этажа составляет 2100,7 кв.м. Таким образом, размер корректировки составит $2\ 100,7 * 7500 = 15\ 755\ 250$ рублей.

Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций

Объект оценки (стр. № 5) как и все объекты аналоги имеют все необходимые для нормальной эксплуатации коммуникации. Корректировка для данного строения не проводилась.

Строение № 1 (здание КПП) не имеет отопления, канализации и водопровода. Необходимо ввести корректировку на отсутствие коммуникаций для всех аналогов.

Корректировка на коммуникации проводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том 1 ч. 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.64, стр. 186).

Таблица № 28

Корректировка на коммуникации

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,66	0,80
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,72	0,66	0,78

В справочниках отсутствует размер корректировки на другие коммуникации, ввиду чего Оценщик для строения № 1 использовал расширенный интервал корректировки на отопление и максимальный размер корректировки – 0,66. Таким образом, корректировка на отсутствие коммуникаций для строения № 1 составит 0,66 и будет применена ко всем аналогам.

Корректировка на избыток/недостаток земельного участка.

Для расчета удельного показателя избытка земельного участка как для объекта оценки, так и для объектов аналогов, Оценщик условно в качестве площади застройки использовал площадь первого этажа, ввиду отсутствия данных о площади застройки по объектам аналогам. Данная площадь соотносилась с площадью земельного участка под зданиями. Диапазон данного коэффициента составляет 0,2-0,4.

Объект оценки, также как и объекты аналоги имеют необходимый для нормальной эксплуатации земельный участок под зданием. Избыток земельного участка отсутствует. В состав рыночной стоимости здания входит рыночная стоимость земельного участка под ним. Корректировка на избыток/недостаток земельного участка не применялась.

Итоговый расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода представлен в следующей таблице:

Отчет № 27/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
 г. Москва, ул. Шосейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5
Заказчик: ЗАО Фирма «МВКС»

Таблица № 29

Расчет рыночной стоимости строения № 5 в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения 1 кв.м., руб.		42 210	39 751	48 143	47 027	46 552
Корректировка на торг, коэф-нт	Лейфер, том 1, часть 2 стр. 158, табл 27	0,880	0,880	0,880	0,880	0,880
Скорректированная ст-ть за 1 кв.м., руб.		37 145	34 981	42 366	41 384	40 966
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние, коэф-нт	Лейфер, том 1, часть 1 стр. 168, табл 57	1	1,00	0,80	1,00	1,00
Скорректированная ст-ть за 1 кв.м., руб.		37 145	34 981	33 893	41 384	40 966
Местоположение	2 линия	1 линия	2 линия	2 линия	1 линия	1 линия
Корректировка на расположение внутри квартала	Лейфер том 2 стр. 109, табл. 26	0,87	1,00	1,00	0,87	0,87
Скорректированная ст-ть за 1 кв.м., руб.		32 316	34 981	33 893	36 004	35 640
Площадь, кв.м.	12231,9 кв.м., 34,2 кв.м.	6 515	2 893	3 635	3 402	6 380
Корректировка на площадь, коэф-нт	Лейфер, том 1, часть 1 стр. 156, табл 52	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ст-ть за 1 кв.м., руб.		32 316	34 981	33 893	36 004	35 640
Рыночная стоимость 1 кв.м. имущественного комплекса, руб.				34 567		
Рыночная стоимость строения № 5, руб.	12 232			422 816 550		

Об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:

г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5

Заказчик: ЗАО Фирма «МВКС»

Площадь помещений, нуждающихся в ремонте, кв.м.	2 101					
Стоимость ремонта 1 кв.м., руб.	7 500					
Стоимость ремонта помещений, руб.	15 755 250					
Итоговая рыночная стоимость строения № 5, руб.	407 061 300					

Источник: расчет Оценщика

Таблица № 30

Расчет рыночной стоимости строения № 1 в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения 1 кв.м., руб.		42 210	39 751	48 143	47 027	46 552
Корректировка на торг, коэф-нт	Лейфер, том 1, часть 2 стр. 158, табл 27	0,880	0,880	0,880	0,880	0,880
Скорректированная ст-ть за 1 кв.м., руб.		37 145	34 981	42 366	41 384	40 966
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на состояние, коэф-нт	Лейфер, том 1, часть 1 стр. 168, табл 57	1	1,00	0,80	1,00	1,00
Скорректированная ст-ть за 1 кв.м., руб.		37 145	34 981	33 893	41 384	40 966
Местоположение	2 линия	1 линия	2 линия	2 линия	1 линия	1 линия
Корректировка на расположение внутри квартала	Лейфер том 2 стр. 109, табл. 26	0,87	1,00	1,00	0,87	0,87
Скорректированная ст-ть за 1 кв.м., руб.		32 316	34 981	33 893	36 004	35 640
Отопление	коммуникации	есть	есть	есть	есть	есть

Корректировка на отопление	Лейфер, том 1, часть 1 стр. 186, табл 64	0,66	0,66	0,66	0,66	0,66
Скорректированная стоимость, руб.		21 329	23 087	22 369	23 763	23 522
Площадь, кв.м.	34,2	6 515	2 893	3 635	3 402	6 380
Корректировка на площадь		1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
Скорректированная стоимость, руб.		26 661	28 859	27 961	29 703	29 403
Средняя скорректированная стоимость, руб.		28 518				
Рыночная стоимость строения № 1, руб.		975 300				

Источник: расчет Оценщика

Итоговый расчет объектов оценки представлен в таблице ниже.

Таблица № 31

Итоговый расчет стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Наименование	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.
Строение № 1	975 300
Строение № 5	407 061 300
Итого:	408 036 600

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, полученная в рамках применения сравнительного подхода, составляет по состоянию на дату оценки с учетом округления:

408 037 000 рублей

(Четыреста восемь миллионов тридцать семь тысяч)

6.2. Определение рыночной стоимости Объекта оценки доходным подходом

В рамках доходного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки применен метод дисконтирования денежных потоков, так как потоки часть помещений здания не освоены и нуждаются в проведении ремонта.

Оцениваемым объектом является производственно-складское здание с офисной частью, а также здание КПП.

Таким образом, оценщиком были определены арендные ставки производственно-складских помещений и административно-офисных помещений.

6.2.1. Анализ рынка аренды и обоснование величины реальной арендной платы

Производственно-складские помещения

Для обоснования средней ставки аренды на оцениваемые объекты производственно-складского назначения проведен анализ ставок аренды.

Помещения объекта оценки находятся в удовлетворительном состоянии, пригодны к использованию по функциональному назначению и могут быть переданы в аренду в текущем состоянии.

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками оцениваемого Объекта:

Тип цены:	<i>Предложение</i>
Условия финансовых расчетов:	<i>Рыночные</i>
Передаваемое право на объект:	<i>Право аренды</i>
Тип объекта:	<i>Производственно-складские помещения, блоки</i>
Местоположение	<i>г. Москва, ЮВАО и ЮАО</i>
Наличие коммуникаций	<i>Есть</i>
Состояние	<i>Любое с учетом корректировки</i>

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице

Описание аналогов для расчета ставки аренды производственно-складских помещений

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Тип помещения	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Местоположение	г. Москва, ЮВАО, район Печатники, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 5, стр. 1	г. Москва, ЮВАО, район Люблино, ул. Люблинская, 72	г. Москва, ЮАО, район Орехово-Борисово, ул. Генерала Белова, 16	г. Москва, ЮВАО, район Печатники, ул. Батюнинская, д. 8	г. Москва, ЮВАО, район Нижегородский, Автомобильный проезд, 10, с. 8	г. Москва, ЮВАО, район Южнопортовый, ул. 2-я Машиностроения, 29	г. Москва, ЮВАО, район Люблино, ул. Люблинская, д. 76
	ст. м. Братиславская	ст. м. Братиславская	ст. м. Домодедовская	ст. м. Печатники	ст. м. Волгоградский пр-т	ст. м. Угрешская	ст. м. Братиславская
Удаленность от метро	2,6 км	1,2 км	500 м	2,7 км	1,3 км	500 м	1,1 км
Площадь, кв.м.	12231,9 кв.м., 34,2 кв.м.	450-6000	20 000	2300	2000	2500	50000
Описание	Нежилое здание переменной этажности 2-4 эт., производственно-складское с офисной частью, несколько отдельных входов, огороженная территория, кпп, охрана, все коммуникации, 2-я линия, состояние удовлетворительно (стр. 1 КПП не отапливается), земельный участок в долгосрочной аренде площадью 20221 кв.м	Аренда непищевого производства: 450м2 1000м2 2100м2 4000м2 6000м2 1 этаж, слив бытовой, эл. мощности до 3000 кВт, водоснабжение, h = 6 - 8 м, 5500 руб./кв.м. вкл. НДС и экспл. услуги. Все цеха оборудованы кран-балками от 3 до 15	Склад поделен на первый этаж, подвал и антресоль, и сообщаются грузовым подъемником грузоподъемностью 1 тонна. Подъемник работает исключительно только на этот склад. Высота потолков на первом этаже 9 метров, в подвале и на антресоли 4 метра. Полы во всех помещениях полимерные, антипыльевые зеленого цвета. Склад с хорошим естественным освещением, все светильники склада светодиодные, что значительно сокращает расходы на электроэнергию.	Сдается в аренду склад в районе станции метро Печатники, на Батюнинском проезде. Удобный подъезд для фур и небольших грузовых авто. Склад разделен на 10 частей/рядов. В каждой части по всему ряду движется погрузчик и доставляет продукцию клиенту. Есть раздевалка, туалет	Склад в аренду (теплый) 2000 кв м, можно под производство, прямая аренда, срок аренды - любой, м. Новохоловская, 5 мин. пешком, современный офисно-складской комплекс. Класс В. На территории железнодорожные пути. Здание 2 этажа. Высота потолков 6 м. Материал стен: монолитный. Закрытая территория. Телефон. Парковка. Пандус	Складской комплекс класса С, расположен в Юго-Восточном округе г. Москва. Ближайшее метро Угрешская, 5 минут пешком. Огороженная территория, охраняемая круглосуточно. Наземная автостоянка на охраняемой территории, Гостевая парковка, Парковка для стоянки фур, Пожарная безопасность - водяная система пожаротушения, автоматическая система оповещения о пожаре. Высота потолка 5 метров. 4 грузовых лифта	Производственно-складское помещение. Хорошее рабочее состояние. Возможность деления площади от 100 метров. Круглосуточная охрана и въезд, отопление, видеонаблюдение, интернет и телефония, парковка на территории.

			<p>Планировка склада позволяет удобно и рационально разделить товары на отдельные группы и зоны ответственности. Все помещения закрываются отдельно от основных ворот склада и оборудованы датчиками пожарной и охранной сигнализацией. Рядом с помещением находится зарядная комната для зарядки складской техники.</p> <p>Складской комплекс оборудован самыми современными инженерными коммуникациями, а обслуживание комплекса производится профессиональной командой инженеров собственника. НДС включен в ставку аренды, но без эксплуатации, которая составляет 83 р. за кв.м. в месяц</p>			<p>(грузоподъемность 2-3 тонны) , 3 пандуса для выгрузки еврофуры.</p> <p>Режим работы - круглосуточный, 7 дней в неделю</p> <p>Складские блоки сухие, отапливаемые - 200, 400, 1 500, 2 000 кв.м.</p> <p>Офисные блоки от 17,0 200,0 кв.м.</p> <p>(ставка - 7 500,00 руб. за 1 кв.м. в год)</p>	
Физическое состояние объекта	удовлетворительно	Хорошее	Хорошее	удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Эксплуатационные расходы		Включены	Не включены	Включены	Включены	включены	включены
Ставка аренды, руб./кв.м./год		5 500	5 000	4 700	5 310	4 500	6 372
Источник		https://www.cian.ru/rent/commercial/156358868/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155513054/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155841343/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155654393/	https://www.cian.ru/rent/commercial/152222441/	https://www.cian.ru/rent/commercial/151448397/

Отчет № 27/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
 г. Москва, ул. Шосейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5
Заказчик: ЗАО Фирма «МВКС»

Контакты		тел. +7 495-648-99-09	тел. 8 977-688-44-37, 977-827-52-00	тел. +7 495-213-80-14	тел. +7 495 937-63-26	тел. +7-495-675-79-49	тел. +7-963-712-30-84
Фото							

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

По выбранным аналогам была проведена процедура сопоставления объекта оценки и аналогов по основным ценообразующим факторам и выявлены основные корректировки (см. таблицу представленную ниже):

Таблица № 33

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Корректировка
Условия продажи	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Корректировка на уторгование
Местоположение	г. Москва, ЮВАО, район Печатники, ул. Шосейная, д. 90, стр. 5, стр. 1	г. Москва, ЮВАО, район Люблино, ул. Люблинская, 72	г. Москва, ЮАО, район Орехово-Борисово, ул. Генерала Белова, 16	г. Москва, ЮВАО, район Печатники, ул. Батюнинская, д. 8	г. Москва, ЮВАО, район Нижегородский, Автомобильный проезд, 10, с. 8	г. Москва, ЮВАО, район Южнопортовый, ул. 2-я Машиностроения, 29	г. Москва, ЮВАО, район Люблино, ул. Люблинская, д. 76	Корректировка на местоположение
Тип объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Сопоставимое
Площадь, кв.м.	12231,9 кв.м., 34,2 кв.м.	450-6000	20 000	2300	2000	2500	50000	Корректировка на площадь
Физическое состояние	удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Корректировка на состояние
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет	да	нет	нет	Корректировка на ж/д ветку
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение и канализация	Электроснабжение, водоснабжение и канализация	Электроснабжение, водоснабжение и канализация	Электроснабжение, водоснабжение и канализация	Электроснабжение, водоснабжение и канализация	Электроснабжение, водоснабжение и канализация	Электроснабжение, водоснабжение и канализация	Сопоставимое (корректировка для строения № 1)
Эксплуатационные расходы	Включены (без учета комм. платежей)	Включены (без учета комм. платежей)	Включены (без учета комм. платежей)	Включены (без учета комм. платежей)	Включены (без учета комм. платежей)	Включены (без учета комм. платежей)	Включены (без учета комм. платежей)	Корректировка на эксплуатационные расходы

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Для того чтобы определить ставку арендной платы за 1 кв.м. Объекта оценки в год, необходимо провести корректировку ставок аренды объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

На основании выявленных отличий были рассчитаны корректировки:

- на снижение арендной платы в процессе торгов;
- на местоположение;
- на площадь;
- на состояние;
- на наличие/отсутствие ж/д ветки;
- на отсутствие коммуникаций (для строения № 1);
- на эксплуатационные расходы.

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров аренды коммерческой недвижимости, Оценщиком были проанализированы аналитические материалы, описывающие текущую ситуацию на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.27, стр. 158) скидка на торг на активном рынке при аренде универсальных производственно-складских объектов в среднем составляет 10% (см. Таблица № 24).

Данная корректировка будет понижающей для всех выбранных объектов-аналогов.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов является ценообразующим параметром. На рисунке ниже представлено местоположение оцениваемого объекта и выбранных объектов аналогов.

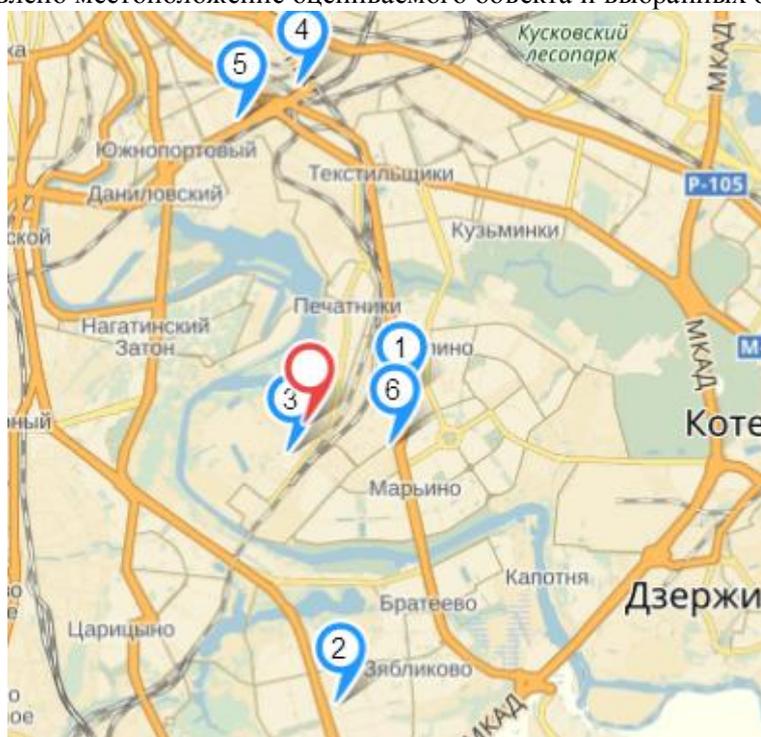


Рисунок № 11. Местоположение Объекта оценки (красная метка), объектов-аналогов (№№1-6)

Объект оценки, так же как и все выбранные объекты-аналоги, расположены в ЮВАО и ЮАО г. Москвы между ТТК и МКАД, в непосредственной близости друг к другу. Аналог № 4 и 5

располагаются ближе к ТТК, однако для производственно-складской недвижимости это не является существенным ценообразующим фактором.

Таким образом, местоположение оцениваемого объекта и выбранных объектов-аналогов является сопоставимым и проведение корректировки не требуется.

Корректировка на площадь

Площадь производственно-складских помещений входящих в Объект оценки составляют 10 912 кв.м., 34,2 кв.м. площади объектов-аналогов составляют от 450 до 50000 кв.м. Согласно проведенному анализу предложений на рынке производственно-складской недвижимости в аренду могут сдаваться как отдельные комнаты, помещения, блоки, так и целые здание в составе единого комплекса.

Таким образом, проведение корректировки на площадь не требуется, реализация оцениваемого объекта может быть как частями, так и зданием целиком.

Корректировка на состояние

Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, капитальные ремонты не проводились. Выполнена стандартная складская отделка. Имеются некоторые дефекты внутренней отделки.

Аналоги № 1-2, 6 находятся в хорошем состоянии после выполненного ремонта. Необходимо ввести корректировку на состояние.

Корректировка на состояние проводится на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том 1 ч. 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.59, стр. 176).

Таблица № 34

Корректировка на состояние

арендные ставки производственно- складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл	неудовл
объект оценки	хорошее	1	1,22	1,70
	удовл.	0,82	1	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1

Таким образом, для аналогов № 1-2, 6 находящихся в хорошем состоянии применена корректировка в размере 0,82.

Корректировка на наличие/отсутствие ж/д ветки

Наличие ж/д ветки для производственно-складских помещений является одним из ценообразующих факторов. Объект оценки также как и все аналоги (кроме аналога № 4) не имеют ж/д ветки, данным аналогам внесение корректировки не требуется. Однако, внесение корректировки необходимо для аналога № 4. Корректировка на наличие/отсутствие ж/д ветки производилась на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том I. ч. 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.44, стр. 138). Корректировка на наличие ж/д ветки составит $1/1,15 = 0,87$. Данная корректировка будет применена для аналога № 4.

Таблица № 35

Корректировка на наличие/отсутствие ж/д ветки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,23

Корректировка на отсутствие коммуникаций

Объект оценки (стр. № 5) как и все объекты аналоги имеют все необходимые для нормальной эксплуатации коммуникации. Корректировка для данного строения не проводилась.

Строение № 1 (здание КПП) не имеет отопления, канализации и водопровода. Необходимо ввести корректировку на отсутствие коммуникаций для всех аналогов.

Корректировка на коммуникации проводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том 1 ч. 1 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.64, стр. 186).

Таблица № 36

Корректировка на коммуникации

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,66	0,80
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,72	0,66	0,78

В справочниках отсутствует размер корректировки на другие коммуникации, ввиду чего Оценщик для строения № 1 использовал расширенный интервал корректировки на отопление и максимальный размер корректировки – 0,66. Таким образом, корректировка на отсутствие коммуникаций для строения № 1 составит 0,66 и будет применена ко всем аналогам.

Корректировка на эксплуатационные расходы

Для проведения дальнейших расчетов предполагается определение рыночной ставки аренды с учетом эксплуатационных расходов (но без учета коммунальных платежей). Все ставки аренды аналогов (кроме аналога № 2) также включают эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей по счетчикам). Аналог № 2 не включает эксплуатационные расходы, необходимо ввести корректировку на эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей).

Согласно данным Сборника рыночных корректировок Научно-практического центра Профессиональной оценки под редакцией Е.Е. Яскевича № СРК-2016 величина операционных расходов для складов класса С составляет 1490 руб./кв.м. в год.

Таблица № 37

Об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Москва, ул. Шосейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5

Заказчик: ЗАО Фирма «МВКС»

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	6 802	5 224	3 520
	Эксплуатационные расходы	4 347	3 498	2 410
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 763	6 632	4 850
	Эксплуатационные расходы	5 816	4 348	3 210
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 355	2 161	1490
	Эксплуатационные расходы	1 990	1 390	985

Согласно данным информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости R-way № 234 сентябрь 2014 (стр. 122) доля коммунальных платежей в операционных расходах составляет 25%.

Таблица № 38

Операционные расходы (ОР) ² :	Эксплуатационные расходы (ЭР):
<ul style="list-style-type: none"> ✓ налог на имущество - 5%; ✓ платежи за земельный участок - 2%; ✓ расходы на страхование имущества - 1%; ✓ расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги - 30%; ✓ коммунальные расходы - 25%¹; ✓ эксплуатационные расходы - 35%; ✓ расходы на рекламу и маркетинг - 2%. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ диагностика систем отопления; ✓ охрана; ✓ уборка прилегающей территории; ✓ уборка мест общего пользования; ✓ вывоз мусора; ✓ уборка снега; ✓ обслуживание инженерных систем; ✓ мытье фасадов; ✓ ремонт; ✓ другие расходы.

Таким образом, величина коммунальных платежей для производственно-складских помещений составляет $1\,490 * 0,25 = 373$ руб./кв.м. год. Величина эксплуатационных расходов для складов класса С без учета коммунальных платежей составляет $985 - 373 = 612$ руб./кв.м. Данная повышающая поправка будет применена к аналогу № 2.

Расчет скорректированной ставки аренды для производственно-складской недвижимости представлен в таблице ниже:

Таблица № 39

Расчет скорректированной средней ставки аренды для помещений производственно-складского назначения

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Ставка аренды за кв.м. в год, руб.	5 500	5 000	4 700	5 310	4 500	6 372
Корректировка на уторгование, %	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.	4 950	4 500	4 230	4 779	4 050	5 735
Корректировка на масштаб, коэфф-нт	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.	4 950	4 500	4 230	4 779	4 050	5 735
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	да	нет	нет
Корректировка на наличие ж/д ветки	1	1	1	0,87	1	1
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.	4 950	4 500	4 230	4 156	4 050	5 735
Эксплуатационные	Включены	Не	Включены	Включены	Включены	Включены

расходы	(без коммунальн ых)	включены	(без коммунальн ых)	(без коммунальн ых)	(без коммунальн ых)	(без коммунальн ых)
Корректировка на эксплуатационные расходы, руб.	0	613	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.	4 950	5 113	4 230	4 156	4 050	5 735
Состояние	Хорошее	Хорошее	удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Корректировка на состояние, коэф-нт	0,82	0,82	1	1	1	0,82
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.	4 059	4 193	4 230	4 156	4 050	4 703
Среднее значение стоимости, руб./кв.м. с НДС	4 232					
Корректировка на отопление, коэф-нт	0,66					
Средняя скорректированная стоимость для помещений без коммуникаций, руб/кв.м.	2 793					

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Административно-офисные помещения

Для обоснования средней ставки аренды на оцениваемые объекты административно-офисного назначения проведен анализ ставок аренды.

Помещения объекта оценки находятся в удовлетворительном состоянии, пригодны к использованию по функциональному назначению и могут быть переданы в аренду в текущем состоянии.

В качестве объектов-аналогов были выбраны административные помещения в нежилых зданиях.

Все выбранные аналоги имеют следующие одинаковые характеристики, которые совпадают с характеристиками оцениваемого Объекта:

Тип цены:	<i>Предложение</i>
Условия финансовых расчетов:	<i>Рыночные</i>
Передаваемое право на объект:	<i>Право аренды</i>
Тип объекта:	<i>Административно-офисные помещения,</i>
Местоположение	<i>г. Москва, ЮВАО</i>
Наличие коммуникаций	<i>Есть</i>
Состояние	<i>Любое с учетом корректировки</i>

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Описание аналогов для расчета ставки аренды офисных помещений

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип помещения	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Местоположение	г. Москва, ЮВАО, район Печатники, ул. Шосейная, д. 90, стр. 5	г. Москва, ЮВАО, район Люблино, ул. Тихая, д. 18, стр. 1	г. Москва, ЮВАО, район Марьино, ул. Перерва, 16	г. Москва, ЮВАО, район Марьино, ул. Перерва, 19, стр. 3	г. Москва, ЮВАО, район Люблино, ул. Белореченская, д. 3	г. Москва, ЮВАО, район Люблино, ул. Иловайская, д. 25Б, стр. 1
	ст. м. Братиславская	ст. м. Волжская	ст. м. Марьино	ст. м. Братиславская	ст. м. Люблино	ст. м. Марьино
Удаленность от метро	10-15 мин. на транспорте	25 мин. пешком (5-10 мин. на транспорте)	20 минут пешком (5-10 мин. на транспорте)	18 мин. пешком (5-10 мин. на транспорте)	8-10 мин. пешком	25 мин. пешком (10-15 мин. на транспорте)
Площадь, кв.м.	1 319,8	25-87	809	50	35-80	275,2
Описание	Офисная часть в административно-производственном здании, кабинетная планировка, все коммуникации, 2-4 этажа, состояние удовлетворительное, охраняемая огороженная территория	Помещения в 4-х этажном административном здании рядом с метро "Волжская". Свободные Площади - 25/27/34/87 кв.м. на 1 этаже. Планировка кабинетная. Просторные, светлые помещения. Арендная ставка - 7 203 руб. за м2 в год, включая эксплуатационные расходы. ОПЛАЧИВАЮТСЯ ОТДЕЛЬНО: НДС, коммунальные платежи, связь и коридорный коэффициент (+10% к площади). Возможно получение специальных условий подключения интернета/телефонии от МГТС для арендаторов. В помещениях требуется ремонт. На время выполнения ремонта возможно	Помещение в офисном центре класса С, здание расположено по адресу улица Перерва 16, доступность до ближайшей станции метро Марьино составит 18 минут пешком. Помещение расположено на 4 этаже, общей площадью 809 кв.м. Номер налоговой 7723. Помещение за выездом арендатора, смешанная планировка. НДС не включен в ставку. Коммунальные платежи и интернет не включены в стоимость аренды.	Аренда офиса в Административном здании недалеко от метро Марьино и Братиславская. В аренду сдается офис 50 м2. Офис располагаются на 2 этаж бизнес центра. В офисах сделан свежий ремонт. Охрана, парковка, Столовая, кафе. Арендная ставка 10.800 руб/м2/год	Помещения в 4-х этажном административном здании рядом с метро "Люблино". Свободные площади: 35/40/80 кв.м. на 4 этаже. Планировка Open Space. Просторные, светлые помещения. Арендная ставка - 6 356 руб. за м2 в год, включая эксплуатационные расходы. ОПЛАЧИВАЮТСЯ ОТДЕЛЬНО: НДС, коммунальные платежи, связь и коридорный коэффициент (+10% к площади). Возможно получение специальных условий подключения интернета/телефонии от МГТС для арендаторов. Помещения предлагаются за выездом арендатора. Состояние рабочее	Сдается офисное помещение площадью 275,2 кв.м. на 2-м этаже Административного здания. Большой зал и 3 кабинета + кухня и санузел. Есть много офисных перегородок (до 1.5 м в высоту) которыми можно зонировать пространство. Много окон, кондиционеры. Юридический адрес. Арендная ставка: 10500 рублей за кв.м. в год(вкл НДС). Прямая аренда.

Отчет № 27/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
 г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5
Заказчик: ЗАО Фирма «МВКС»

		предоставление арендных каникул.				
Физическое состояние объекта	удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Эксплуатационные расходы	включены (без учета коммунальных платежей)	коммунальные платежи не включены	коммунальные платежи не включены	Включены	Не включены коммунальные платежи	Включены
Ставка аренды, руб./кв.м./год		8 500	7 200	10 800	7 500	10 500
Источник		https://www.cian.ru/rent/commercial/155056941/	https://www.cian.ru/rent/commercial/156386701/	https://www.cian.ru/rent/commercial/14304236/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155107227/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155828075/
Контакты		тел.+7 495-369-98-42	тел.+7 495 646-08-74	тел.+7 917-500-41-00	тел.+7 495-369-98-42	тел.+7 926-923-25-83
Фото	 		 			

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

По выбранным аналогам была проведена процедура сопоставления объекта оценки и аналогов по основным ценообразующим факторам и выявлены основные корректировки (см. таблицу представленную ниже):

Таблица № 41

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Корректировка
Условия продажи	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Корректировка на уторгование
Местоположение	г. Москва, ЮВАО, район Печатники, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 5	г.Москва, ЮВАО, район Люблино, ул. Тихая, д. 18, стр. 1	г.Москва, ЮВАО, район Марьино, ул. Перерва, 16	г.Москва, ЮВАО, район Марьино, ул. Перерва, 19, стр. 3	г.Москва, ЮВАО, район Люблино, ул. Белореченская, д. 3	г.Москва, ЮВАО, район Люблино, ул. Иловайская, д. 25Б, стр. 1	Сопоставимое
Удаленность	10-15 мин. на	25 мин. пешком (5-10)	20 минут пешком (5-10)	18	8-10 мин.пешком	25 мин. пешком (10-15)	Сопоставимое

Отчет № 27/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
 г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5
Заказчик: ЗАО Фирма «МВКС»

от метро	транспорте	мин.на транспорте)	мин.на транспорте)	мин.пешком (5-10 мин.на транспорте)		мин.на транспорте)	
Тип объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Сопоставимое
Площадь, кв.м.	1 319,8	25-87	809	50	35-80	275,2	Корректировка на площадь
Физическое состояние	удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Корректировка на состояние
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Сопоставимое
Эксплуатацион ные расходы	Включены (без учета коммунальных платежей)	коммунальные платежи не включены	коммунальные платежи не включены	Включены	Не включены коммунальные платежи	Включены	Корректировка на коммунальные платежи

Источник: составлено ООО «Экономико-правовая Экспертиза»

Для того чтобы определить ставку арендной платы за 1 кв.м Объекта оценки в год, необходимо провести корректировку ставок аренды объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

На основании выявленных отличий были рассчитаны корректировки:

- на снижение арендной платы в процессе торгов;
- на площадь;
- на состояние;
- на коммунальные платежи.

Корректировка на снижение цены предложения в процессе торгов

Для определения корректировки на возможный торг, возникающий в процессе заключения договоров аренды коммерческой недвижимости, Оценщиком были проанализированы аналитические материалы, описывающие текущую ситуацию на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.90, стр. 299) скидка на торг на активном рынке при аренде универсальных офисно-торговых объектов в среднем составляет 8,4 %.

Таблица № 42

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости на активном рынке

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том I» под ред. Лейфера Л.А

Данная корректировка будет понижающей для всех выбранных объектов-аналогов.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов является ценообразующим параметром. На рисунке ниже представлено местоположение оцениваемого объекта и выбранных объектов аналогов.

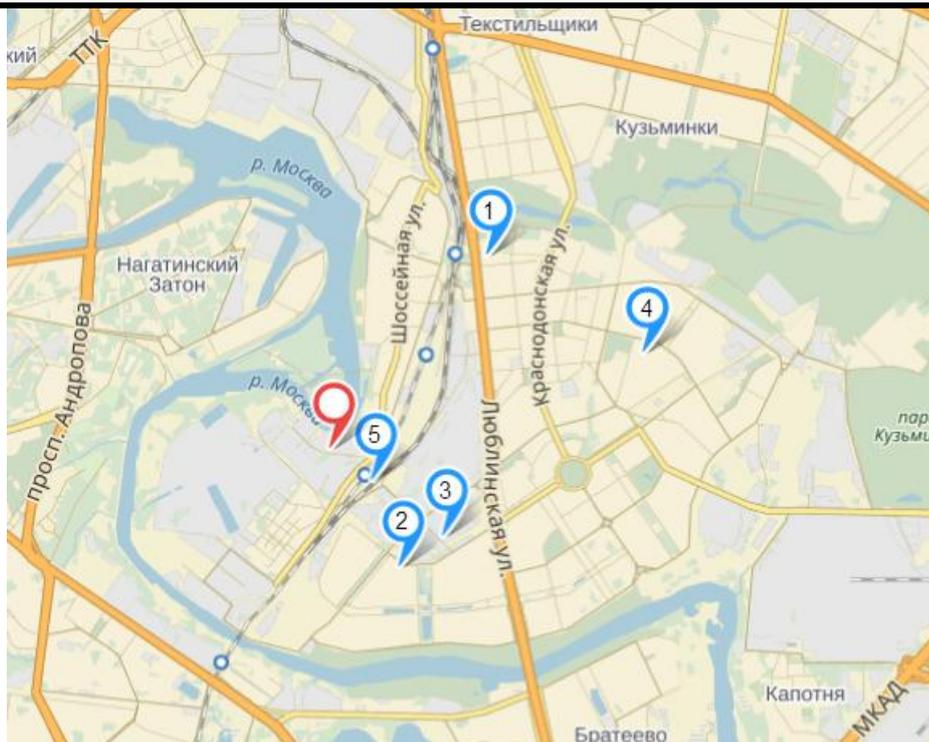


Рисунок № 12. Местоположение Объекта оценки (красная метка), объектов-аналогов (№№1-5)

Объект оценки, так же как и все выбранные объекты-аналоги, расположены в ЮВАО г. Москвы в непосредственной близости друг к другу. Удаленность от метро составляет \approx 5-15 минут транспортом.

Таким образом, местоположение оцениваемого объекта и выбранных объектов-аналогов является сопоставимым и проведение корректировки на местоположение не требуется.

Корректировка на площадь

Площадь Объекта оценки составляет 1 319,8 кв.м., однако помещения разбиты на блоки. Площади объектов-аналогов составляют от 25 до 809 кв.м. Согласно проведенному анализу предложений на рынке административно-офисной недвижимости в аренду могут сдаваться как отдельные комнаты, помещения, блоки, так и целые здания.

Таким образом, проведение корректировки на площадь не требуется, реализация оцениваемого объекта может быть частями.

Корректировка на физическое состояние

Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, капитальные ремонты не проводились. Выполнена стандартная офисная. Имеются некоторые дефекты внутренней отделки.

Аналог № 3 находится в хорошем состоянии после выполненного ремонта. Необходимо ввести корректировку на состояние.

Корректировка на состояние проводится на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2016. Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» разработанного Приволжским центром методического и информационного обеспечения, изд. Нижний Новгород, 2016, под редакцией Лейфера Л.А. (табл.55, стр. 175).

Таблица № 43

Корректировка на состояние

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,70
	удовл.	0,81	1	1,38
	неудовл.	0,59	0,73	1

Таким образом, для аналога № 3, находящегося в хорошем состоянии применена корректировка

в размере 0,81.

Корректировка на эксплуатационные расходы

Для проведения дальнейших расчетов предполагается определение рыночной ставки аренды с учетом эксплуатационных расходов (но без учета коммунальных платежей). Все ставки аренды аналогов (кроме аналога № 3 и 5) также включают эксплуатационные расходы (без учета коммунальных платежей по счетчикам). Аналоги № 3 и 5 включают полностью эксплуатационные расходы с учетом коммунальных, необходимо очистить ставки аренды от величины коммунальных платежей.

Согласно данным Сборника рыночных корректировок Научно-практического центра Профессиональной оценки под редакцией Е.Е. Яскевича № СРК-2016 величина операционных расходов для офисов класса С составляет 3520 руб./кв.м. в год.

Таблица № 44

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	6 802	5 224	3 520
	Эксплуатационные расходы	4 347	3 498	2 410
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 763	6 632	4 850
	Эксплуатационные расходы	5 816	4 348	3 210
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 355	2 161	1490
	Эксплуатационные расходы	1 990	1 390	985

Согласно данным информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости R-way № 234 сентябрь 2014 (стр. 122) доля коммунальных платежей в операционных расходах составляет 25%.

Таблица № 45

Операционные расходы (ОР) ² :	Эксплуатационные расходы (ЭР):
✓ налог на имущество - 5%;	✓ диагностика систем отопления;
✓ платежи за земельный участок - 2%;	✓ охрана;
✓ расходы на страхование имущества - 1%;	✓ уборка прилегающей территории;
✓ расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги - 30%;	✓ уборка мест общего пользования;
✓ коммунальные расходы - 25% ¹ ;	✓ вывоз мусора;
✓ эксплуатационные расходы - 35%;	✓ уборка снега;
✓ расходы на рекламу и маркетинг - 2%.	✓ обслуживание инженерных систем;
	✓ мытье фасадов;
	✓ ремонт;
	✓ другие расходы.

Таким образом, величина коммунальных платежей для офисных помещений составляет 3 520 * 0,25 = 880 руб./кв.м. год. Данная понижающая поправка будет применена к аналогам № 3 и 5.

Расчет скорректированной ставки аренды представлен в таблице ниже:

Таблица № 46

Расчет скорректированной средней ставки аренды для помещений административно-офисного назначения

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Ставка аренды за кв.м. в год, руб.		8 500	7 200	10 800	7 500	10 500
Корректировка на уторгование, %	Лейфер том 2, стр. 299, табл.90	-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.		7 786	6 596	9 893	6 870	9 618
Корректировка на масштаб, коэф-нт	разные площади	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.		7 786	6 596	9 893	6 870	9 618
Состояние	удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на состояние	Лейфер том 2, стр. 175, табл. 54	1	1	0,81	1	1
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.		7 786	6 596	8 013	6 870	9 618
Эксплуатационные расходы	включены (без учета коммунальных платежей)	коммунальные платежи не включены	коммунальные платежи не включены	включены (без учета коммунальных платежей)	Не включены коммунальные платежи	включены (без учета коммунальных платежей)
Корректировка на эксплуатационные платежи, руб./кв.м./год	СРК-2016 табл. 50, стр. 91	0	0	-880	0	-880
Скорректированная стоимость, руб/кв.м.		7 786	6 596	7 133	6 870	8 738
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. в год		7 424				

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Таким образом, в расчетах была принята величина арендной платы за помещения производственно-складского назначения, расположенные по адресу г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 5 в размере **4 232 руб./кв.м./год** с учетом НДС, для производственно-складских помещений без коммуникаций (строение № 1) **2 793 руб./кв.м./год** с учетом НДС, но без учета коммунальных платежей.

Величина арендной платы за помещения административно - офисного назначения, расположенные по адресу г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 5, в расчетах была принята в размере **7 424 руб./кв.м./год** с учетом НДС, но без учета коммунальных платежей.

Темп роста арендных ставок

Полученные арендные ставки – с учетом эксплуатационных расходов, но без учета коммунальных платежей.

Данные ставки аренды будут использоваться в дальнейшем для определения потенциального валового дохода.

Необходимо учесть ежегодные темпы роста ставок арендной платы.

Темп роста ставок для офисных помещений

Прогноз роста арендных ставок, был составлен с учетом данных об ожидаемом среднегодовом росте арендных ставок на объекты недвижимости в последующие 5 лет, приведенные в Справочнике оценщика недвижимости-2016 Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. (табл. № 88, стр. 283), который составляет для ставок аренды офисно-торговой недвижимости 4,4%.

Таблица № 47

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Цены			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	4,0%	3,3%	4,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	4,0%	3,3%	4,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	4,1%	3,4%	4,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,3%	2,1%	4,6%
Арендные ставки			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	4,4%	3,7%	5,2%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	4,4%	3,6%	5,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	4,6%	3,8%	5,5%

Темп роста ставок для производственно-складских помещений

Прогноз роста арендных ставок, был составлен с учетом данных об ожидаемом среднегодовом росте арендных ставок на объекты недвижимости в последующие 5 лет, приведенные в Справочнике оценщика недвижимости-2016 Том 1 часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера Л.А. (табл. № 25, стр. 138), который составляет для ставок аренды универсальных производственно-складских объектов 4%.

Таблица № 48

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Цены			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	4,5%	3,9%	5,1%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	4,3%	3,6%	4,9%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	4,5%	3,8%	5,2%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	3,7%	3,1%	4,3%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	4,7%	4,0%	5,4%
Арендные ставки			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	4,0%	3,4%	4,6%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	4,2%	3,5%	4,8%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	4,4%	3,6%	5,2%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	3,6%	2,9%	4,2%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	4,5%	3,7%	5,2%

Данные темпы роста в среднем соответствуют изменению темпов роста индекса потребительских цен (инфляции) из документа «Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» Министерства экономического развития РФ от 06.05.2016 г. (<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/20160506>).

Оценщик предположил, что ремонт и отделка помещений, требующих ремонта будет осуществляться в течение 8 месяцев с даты оценки (с 20.04.2017 г.). То есть данные площади до конца 2017 года не приносят доход, в связи проведением работ по ремонту и отделке.

Величина инвестиций рассчитана ниже в пункте № 6.3.3.

6.2.2. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта методом дисконтированного денежного потока.

Параметры и допущения, используемые при расчете

Недозагрузка (не занятость) и потери при сборе арендной платы определяются как процент от валового дохода.

Согласно информации, опубликованной в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» г. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 7, табл. 1), процент недозагрузки при сдаче в аренду для универсальных производственно-складских объектов на активном рынке составляет– 11-13%, среднее значение принято

на уровне 12%.

Таблица № 49

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, %

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том I» 2016г. под ред. Лейфера Л.А

Согласно информации, опубликованной в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» г. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 215, табл. 69), процент недозагрузки при сдаче в аренду для универсальных офисно-торговых объектов на активном рынке также составляет в доверительном интервале– 11-13 %.

Таблица № 50

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, %

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том II» 2016г. под ред. Лейфера Л.А

Таким образом, процент недозагрузки для всех объектов принят в размере 12%.

Полученный от сдачи в аренду эффективный валовой доход должен быть уменьшен на величину операционных расходов, а именно:

- на величину эксплуатационных затрат;
- на величину затрат на ремонт;
- на минимально возможную величину налогов, которая позволяет не выходить из правового поля государства;
- на величину арендной платы за земельный участок;
- на страховые платежи;
- расходы на управление объектом недвижимости.

Эксплуатационные расходы:

Арендная ставка рассчитывалась с учетом эксплуатационных расходов, но без учета коммунальных платежей.

Операционные расходы:

Согласно данным в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» г. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 28, табл. 5), к операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов. Величина операционных расходов для универсальных производственно-складских объектов на активном рынке находится в диапазоне 17% -19% от потенциального валового дохода. Оценщиком в расчете использовано среднее значение в размере 18%.

Таблица № 51

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1» 2016г. под ред. Лейфера Л.А

Согласно данным в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» г. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 229, табл. 72), к операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов. Величина операционных расходов для универсальных офисно-торговых объектов на активном рынке находится в диапазоне 17,1% - 18,8% от потенциального валового дохода. Оценщиком использован в расчетах средний размер операционных расходов 17,9%.

Таблица № 52

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1» 2016г. под ред. Лейфера Л.А

Таким образом, процент операционных расходов от потенциального валового дохода для всех объектов принят в размере 18%.

Ставка дисконтирования

Ставка капитализации определяется как сумма нормы дохода (ставка дисконтирования) и нормы возврата.

Под ставкой дисконтирования понимается коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

В настоящем расчете ставка капитализации будет рассчитана с помощью метода кумулятивного построения по следующей формуле:

$$I = I_o + K_p + K_l + K_{u/m} + K_{\text{возвр.}}, \text{ где}$$

I_o - безрисковая ставка дохода;

K_p - компенсация за риск, связанный с объектом недвижимости;

K_l - компенсация за низкую ликвидность объекта недвижимости;

$K_{u/m}$ - компенсация за риск инвестиционного менеджмента;

$K_{\text{возвр}}$ -- коэффициент возврата капитала.

Величина безрисковой ставки была определена на уровне доходности государственных облигации (ОФЗ-48001-АД со сроком погашения до 31.10.2018 г.), которая по состоянию на 20.04.2017 г. составила **6,35%**

(http://www.rusbond.ru/BondCalc.aspx?bond_state=Market&ftid=11497&BondCalcDate=20.04.2017&uc_calctype=0&bondCalcRate=0&bondCalcType=0&Price_Type=0&Price_Clear=100&Price_Full=0&Yield_Type=0&Yield_1=0).

www.rusbond.ru/BondCalc.aspx?bond_state=Market&ftid=114

Статус: В обращении Наименование: ОФЗ-48001-АД Анкета выпуска

Дата расчета: 20.04.2017

Неизв. купоны: по посл. известн. купону по ставке 0 % год.

Расчет по цене Расчет по доходности [помощь](#)

чистая цена 100 % ном.

полная цена 0 % ном.

ПАРАМЕТРЫ ВЫПУСКА

Дата погашения:	31.10.2018
Дата ближайшей оферты:	—
Дата оферты на выплату последнего известного купона:	01.11.2017
Тип купона:	Плавающий
Текущая ставка, %:	6.4
Выплата купона:	01.11.2017
Базис расчета:	act/365

РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА

Чистая цена, % ном.:	100
Полная цена, % ном.:	102.963
Чистая цена, RUB:	400
НКД, RUB:	11.85
Полная цена, RUB:	411.85
Доходность текущая модифицированная, % год.:	6.4
Доходность текущая, % год.:	6.4

РАСЧЕТ К ПОГАШЕНИЮ

Доходность эффективная, % год.:	6.35
Доходность простая, % год.:	4.1921

Размер компенсации за риск, связанный с объектом недвижимости, определялся на основе метода ранжирования и составил 1,27 %:

Таблица № 53

Расчет компенсации за риск, связанный с объектом недвижимости

№ п/п	Наименование риска	Рейтинг				
		1	2	3	4	5
1	Секторальный риск (изменение спроса и предложения)		2			
2	Риск износа (вероятность того, что возникнут дополнительные издержки на строительные работы)	1				
3	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	1				
4	Инфляция		2			
5	Законодательный риск	1				
6	Планировочный риск (изменение планировки местности)	1				
7	Криминогенный	1				
8	Юридический	1				
9	Ухудшение общей экономической ситуации		2			
10	Бизнес-риск (функциональное использование объекта)	1				
11	Риск управления (оперативное управление)	1				
	Количество наблюдений	8	3	0	0	0
	Сумма взвешенных итогов	14				
	Количество рисков	11				
	Риск, связанный с объектом недвижимости %	1,27%				

Компенсация за низкую ликвидность рассчитывалась по следующей формуле:

$$K_{л} = I_{o} * N , \text{ где}$$

I_{o} - безрисковая норма дохода;

N - отношение времени экспозиции аналогичного объекта недвижимости к количеству месяцев в году.

Учитывая, текущую ситуацию на рынке недвижимости, средний срок экспозиции для аналогичной коммерческой недвижимости, принят оценщиком в размере 6 месяцев.

Компенсация за низкую ликвидность составляет $6/12 * 6,35\% = 3,18\%$.

Компенсация за риск инвестиционного менеджмента заключается в несвоевременном принятии ряда решений, в результате которых владелец объекта может потерять часть вложенных средств. Для оцениваемого объекта недвижимости данный риск составляет **2%**:

Таблица № 54

Расчет компенсации за риск, связанный с инвестиционным менеджментом.

№ п/п	Наименование риска	Рейтинг				
		1	2	3	4	5
1	Риск финансовой стратегии (выбор вариантов финансирования объекта)	1				
2	Риск управления (сохранение, продажа, аренда)	1				

3	Риск потерь при несвоевременной уплате арендной платы		2			
4	Риск потерь от недозагруженности объекта		2			
	Количество наблюдений	2	2	0	0	0
	Сумма взвешенных итогов	6				
	Количество рисков	4				
	Риск, связанный с объектом недвижимости, %	1,5				

Норма возврата капитала

Норма возврата капитала была определена по методу Инвуда (равномерно-аннуитетное возмещение). Этот метод применяется при оценке объектов недвижимости, уровень арендных доходов с которых, как предполагается, сохранится стабильным в ближайшие годы. Норма возврата в этом случае рассчитывается по формуле функции «Фактор фонда возмещения», аргументами являются оставшийся срок экономической жизни и норма дохода:

$$N = SFF(R, n) = \frac{R}{(1+R)^n - 1}$$

Где N – норма возврата, n = оставшийся срок экономической жизни, R = 12,3% - норма дохода.

Оставшийся срок экономической жизни определяется периодом времени, в течение которого объект будет функционировать на своем сегменте рынка без дополнительных затрат на проведение капитального ремонта и/или реконструкции. Для объектов, аналогичных оцениваемому, общий срок экономической жизни достаточно продолжительный (около 100 лет), так как требования к объектам такого сегмента претерпевают во времени самые несущественные изменения, и срок экономической жизни заканчивается в момент, когда ремонт/реконструкция требуется по показателям физического состояния. Учитывая, что год постройки оцениваемых зданий 1973 года, срок оставшейся экономической жизни составляет 56 лет. Норма возврата составляет 0,02%.

В Таблице ниже представлен итоговый расчет ставки капитализации и ставки дисконтирования, которые составляют **12,32%** и **12,3%** соответственно.

Таблица № 55

Расчет ставки капитализации

Составляющие ставки капитализации	Значение, %
Безрисковая норма дохода	6,35%
Компенсация за риск, связанный с объектом недвижимости	1,27%
Компенсация за низкую ликвидности	3,18%
Компенсация за риск, связанный с инвестиционным менеджментом	1,50%
Ставка дисконтирования	12,3%
Норма возврата	0,02%
Итого ставка капитализации	12,32%

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Также согласно данным в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 1. Часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» г. Нижний Новгород, под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 50, табл. 9) значение диапазона ожидаемой текущей доходности для универсальных производственно складских объектов составляет 11,6%-12,6%. Таким образом, рассчитанная Оценщиком ставка соответствует данному диапазону.

Таблица № 56

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12,1%	11,6%	12,6%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12,2%	11,7%	12,7%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,1%	11,6%	12,6%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,6%	11,0%	12,2%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,2%	11,7%	12,7%

6.2.3. Расчет стоимости инвестиционных затрат

Часть оцениваемых помещений не освоены: отключены все коммуникации, отсутствует внутренняя отделка. В связи с чем, для них необходимо провести корректировку на ремонт. Средняя стоимость ремонта была использована на основании сайтов компаний, занимающихся ремонтом производственно-складских помещений (Ремонтно-строительная компания АСКА, тел: (499) 380-80-76; http://www.aska-group.ru/remont_skladov/).

Средняя стоимость капитального ремонта производственного помещения составляет 7500 руб. за кв.м.



РЕМОНТ СКЛАДОВ И ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

«Стоимость ремонта склада, производственного помещения за 1 кв.м.»

Это вопрос, интересующий собственников и арендаторов коммерческой недвижимости, которые подошли к этому этапу.



Если брать общую площадь помещения, то приблизительные цены за 1 кв. м. ремонта склада или производственного помещения будут составлять:

- для косметического ремонта склада — 2000 р. за кв. м.
- для стандартного ремонта склада — 5000 р. за кв. м.
- для капитального ремонта склада — 7500 р. за кв. м.

Как Вы понимаете, цены конечно же усредненные и могут варьироваться как в большую, так и в меньшую сторону.

Данная корректировка будет применена к площади неосвоенных помещений и рассчитана в конце. Площадь неосвоенных помещений 2 и 3 этажа составляет 2100,7 кв.м. Таким образом, размер корректировки составит $2100,7 * 7500 = 15\,755\,250$ рублей.

6.2.4. Расчет реверсии

Определение прогнозной цены продажи (реверсии) может производиться методом прямой капитализации.

В настоящем расчете реверсия (M) была определена путем капитализации, с применением ставки капитализации соответствующей рискам коммерческой недвижимости. В основу определения реверсии положена модель Гордона, которая предполагает капитализацию годового дохода после прогнозного периода в показатель стоимости при помощи коэффициента капитализации.

Ставка капитализации составляет **12,32%**. Данная ставка использовалась в дальнейших расчетах.

6.2.5. Период дисконтирования

Это период времени, в течение которого моделируется поведение типичного инвестора, - от приобретения актива до его продажи. При выборе длительности периода необходимо ориентироваться на типичные сроки владения аналогичных объектов недвижимости.

Важным элементом анализа периода длительности прогнозного периода является выбор начала этого периода. С точки зрения теории стоимости капитала во времени этот период должен начинаться с момента первоначальных инвестиций в Объект оценки.

В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной величиной будет период длительностью 3-5 лет. Это реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз.

Начало прогнозного периода для Объектов оценки начинается с даты оценки, таким образом, начало прогнозного периода для Объектов оценки принимаем с мая 2017 года.

Коэффициент дисконтирования (8 мес. 2017) рассчитывается: $\left(\frac{8+12}{2}\right) = 0,333$

2-ый прогнозный период: $\left(\frac{8+6}{12}\right) = 1,17$;

3-ый прогнозный период = $\left(\frac{8+6}{12}\right) + 1 = 2,17$;

4-постпрогнозный период = $\left(\frac{8+6}{12}\right) + 1,5 = 2,67$

6.2.6. Дисконтный множитель

Дисконтный множитель определяется по формуле: $\frac{1}{(1+i)^n}$; где

i - ставка дисконтирования денежного потока периода t ;

n - коэффициент периода дисконтирования.

6.2.7. Дисконтированный денежный поток (ДДП)

Расчет стоимости недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + M \times \frac{1}{(1+i)^n}; \text{ где}$$

PV – текущая (рыночная) стоимость;

C – денежный поток периода t ;

i - ставка дисконтирования денежного потока периода t ;

M – стоимость реверсии или остаточная стоимость.

Остаточная стоимость, или стоимость реверсии, должна быть продисконтирована по фактору

последнего прогнозного года) и прибавлена к сумме текущих денежных потоков.

Таким образом, стоимость объекта недвижимости равна:

Текущая стоимость прогнозируемых денежных потоков + Текущая стоимость остаточной стоимости (реверсии).

Используя выше приведенные вычисления и выводы определим стоимость Объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков. Данный расчет представлен в следующей таблице.

Расчет ЧОД и рыночной стоимости объекта недвижимости методом дисконтирования денежного потока

Расчет и обоснование доходов, операционных расходов объекта оценки, расчет чистого операционного дохода и рыночной стоимости объекта методом дисконтирования денежного потока приведен в следующей таблице:

Отчет № 27/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
 г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5
 Заказчик: ЗАО Фирма «МВКС»

Таблица № 57

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

Наименование	Единица измерения	май- декабрь 2017 г.			2018			2019			2020 (постпрогнозный)		
		Офисное	Производственно-складское	Производственно-складское (без отопления)	Офисное	Производственно-складское	Производственно-складское (без отопления)	Офисное	Производственно-складское	Производственно-складское (без отопления)	Офисное	Производственно-складское	Производственно-складское (без отопления)
Тип помещений	-												
Площадь	кв.м.	1 319,8	8 811,4	34,2	1 319,8	10 912,1	34,2	1 319,8	10 912,1	34,2	1 319,8	10 912,1	34,2
Ставка аренды (с НДС)	руб/кв.м/год	7 424	4 232	2 793	7 751	4 401	2 905	8 092	4 577	3 021	8 448	4 760	3 142
Темп роста ставок, %					4,40%	4,00%	4,00%	4,40%	4,00%	4,00%	4,40%	4,00%	4,00%
Потенциальный валовый доход (ПВД)	руб.	6 532 544	24 857 790	63 678	10 229 963	48 023 137	99 337	10 680 082	49 944 063	103 311	11 150 005	51 941 825	107 443
Итого потенциальный валовый доход	руб.	31 454 011			58 352 438			60 727 455			63 199 274		
Коэффициент недозагрузки и потерь при сборе арендной платы	%	-12,00%			-12,00%			-12,00%			-12,00%		
Действительный валовый доход (ДВД)	руб.	27 679 530			51 350 145			53 440 161			55 615 361		
Операционные расходы (эксплуатационные расходы, арендные платежи за земельный участок, страхование, затраты на управление)	руб.	5 661 722			10 503 439			10 930 942			11 375 869		
Чистый оперативный доход (ЧОД)	руб.	22 017 808			40 846 707			42 509 219			44 239 492		

Отчет № 27/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
 г. Москва, ул. Шосейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5
Заказчик: ЗАО Фирма «МВКС»

Площадь помещений, требующих проведения ремонта	кв.м.	2 101	-	-	-
Величина инвестиций на ремонт	руб.	15 755 250	-	-	-
Денежный поток, руб. (с НДС)	руб.	6 262 558			
Период дисконтирования		0,333	1,17	2,17	2,67
Ставка дисконтирования (капитализации)	%	12,30%	12,30%	12,30%	12,32%
Дисконтный множитель		0,962	0,873	0,778	0,734
Дисконтированный денежный поток, руб. (с НДС)	руб.	6 025 061	35 677 213	33 063 287	359 193 621
Сумма текущих стоимостей денежных потоков	Руб.	74 765 560,56			
Реверсия	Руб.				359 193 620,54
Дисконтный множитель для реверсии	коэф-нт				0,734
Текущая стоимость реверсии	Руб.				263 520 342,22
Рыночная стоимость Объекта с учетом НДС	Руб.				338 285 903

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

Таким образом, итоговая рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5, рассчитанная в рамках доходного подхода составляет с учетом округления и НДС по состоянию на дату оценки:

338 286 000 рублей

(Триста тридцать восемь миллионов двести восемьдесят шесть тысяч)

6.3. Согласование результатов рыночной стоимости Объекта оценки

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения указанных подходов и приведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта оценки на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения подходов приводит к установлению окончательной стоимости объекта оценки, в чем и достигается цель оценки.

Возможны несколько подходов к решению задачи согласования полученных цен для формирования окончательного результата оценки и её ошибки:

- ✧ оценка на основе анализа расширенной последовательности;
- ✧ оценка на основе расчета средневзвешенного значения;
- ✧ оценка на основе анализа количества корректировок по каждому результату.

В рамках данного отчета использовалась оценка на основе расчета взвешенного значения.

В данном Отчете Оценщиком было принято решение отказаться от использования затратного подхода.

Рынок коммерческой недвижимости в г. Москве достаточно развит, поэтому доходному и сравнительному подходам мы доверяем в наибольшей степени.

Информация, использованная в сравнительном и доходном подходах, имеет одинаковую степень достоверности, поэтому для них были назначены равные веса – по 0,5.

Таким образом, итоговый результат можно представить в виде таблицы следующим образом:

Таблица № 58

Согласование результатов, полученных по оцениваемому объекту недвижимости

Наименование подхода	Величина полученная по подходу, руб.	Удельный вес	Значение по подходу, руб.
Сравнительный	408 036 600	0,5	204 018 300
Доходный	338 285 903	0,5	169 142 951
Итого рыночная стоимость			373 161 251

Источник: расчет ООО «Экономико-правовая экспертиза»

На основании проведенных расчетов, рыночная стоимость объектов недвижимого имущества общей площадью 12 266,1 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, стр. 1 и стр. 5, принадлежащих ЗАО Фирма «Мосводоканалстрой», по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом НДС и округления):

373 161 000 рублей

(Триста семьдесят три миллиона сто шестьдесят одна тысяча)

Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО – №7, п. 30) «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» .

Согласно информации, представленной в публикации «Практические рекомендации по установлению диапазонов стоимости, полученной различными подходами или методами» М.О. Ильин, В.И. Лебединский, Москва, июнь 2015г., границы диапазона в % от итогового уровня рыночной стоимости на хорошо развитом рынке, для объектов коммерческой недвижимости среднего масштаба, были экспертно определены Оценщиком на уровне 10%.

Таким образом, диапазон рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5, принадлежащих ЗАО Фирма «Мосводоканалстрой», по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом НДС и округления):

335 845 000 – 410 477 000 рублей

(Триста тридцать пять миллионов восемьсот сорок пять тысяч – четыреста десять миллионов четыреста семьдесят семь тысяч) рублей.

6.4. Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу:

Рыночная стоимость объектов недвижимости, площадью 12 266,1 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, ул. Шоссейная, стр. 1 и стр. 5, принадлежащих ЗАО Фирма «Мосводоканалстрой», по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом НДС и округления):

373 161 000 рублей

(Триста семьдесят три миллиона сто шестьдесят одна тысяча)

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

Оценщик

Дамнянович П.Ю.

**Генеральный директор
ООО «Экономико-правовая Экспертиза»**

Разоренова М.А.

Глава 7. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

Я, являясь надлежащим профессиональным оценщиком недвижимости, с полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у меня мнением заявляю, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, мной проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми мной предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении недвижимости, являющейся предметом настоящего Отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененной мной недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку;
- оплата моих услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененной недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью;
- мои анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет об оценке недвижимости составлен в полном соответствии с Правилами осуществления оценочной практики профессиональных оценщиков недвижимости, расположенной в границах территории Москвы.

Оценщик

Дамнянович П.Ю.

Глава 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, от 29.07.98 г.
2. «Оценка недвижимости», под ред. А.Г. Грязновой, М.: «Финансы и статистика», 2003-492 с
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Полный текст, «ГНОМ-ПРЕСС», Москва, 2012 г.
4. «7 вопросов о недвижимости», С.Б. Пьянков, А.Е. Федоров М: Издательство «Грамотей», 2007 г. 176 с.
5. Основы теории и практики оценки недвижимости, Коростелев С.П., Учебное пособие, М.: «Русская Деловая Литература», 1998-224 с.
6. «Экономика недвижимости», А.Б. Крутик, М.А. Горенбургов, Ю.М. Горенбургов СПб.: Издательство «Лань», 2000-478 с.
7. «Оценка стоимости недвижимого имущества», ТПП РФ, Комитет по оценочной деятельности, М., 2002-42 с.
8. «Оценка урбанизированных земель», под ред. В.А. Прорвича, М.: Экономика, 2004-775 с.
9. «Экономика недвижимости», под редакцией д.э.н., профессор В.И. Ресин, М.: Издательство «Дело», 1999-327 с.
10. «Некоторые аспекты регулирования регионального рынка недвижимости», С.Б. Пьянков, А.Е. Федоров, М: отпечатано ООО «Лаватера», 2005г, 80с.
11. «Технология работы с недвижимостью: Земельные отношения» под общ. ред. О.М.Толкачева,- М.: Издательский дом «Городская собственность», 1999-208 с.
12. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Фридман Дж., Ордуэй Ник, Пер. с англ., М.: дело, 1997.-480 с.
13. «Оценка стоимости недвижимости», Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.-М.: ИНТЕРКЛАМА, 2003.-704 с.
14. «Методологические основы оценки стоимости имущества», Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И., М.: ИНТЕРКЛАМА, 2003.-688 с.
15. «Введение в теорию оценки недвижимости», В.С. Болдырев, А.С. Галушка, А.Е. Федоров, Москва, 1998 г.
16. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под редакцией проф. В.М. Рутгайзера, Москва, Дело, 1998 г.
17. «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты», Учебное пособие под ред. В.В. Григорьева. Москва ИНФРВ-М 1997г.
18. «Новые возможности сравнительного подхода при решении старых проблем» С.В.Грибовский, С.А.Сивец, И.А.Левыкина Вопросы оценки, №4, 2002 г.
19. Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства, утвержденные Постановлением Совмина СССР от 22 октября 1990, № 1072
20. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016г.
21. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 1 (части 1 и 2). «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016г.
22. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том 3. «Земельные участки». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016г.
23. «Практика оценки недвижимости», Е.Е. Яскевич, Москва: Техносфера, 2011 г.
24. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК -2016г.
25. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» №264 март 2017 г.

Глава 9. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 Фотографии оцениваемого объекта

Приложение № 2 Аналоги, используемые в расчетах

Приложение № 3 Документы Оценщика

Приложение № 4 Документы Заказчика

Приложение №1

Фотографии оцениваемого объекта

**Фото объектов недвижимости, расположенных по адресу: город Москва, Улица Шоссейная,
д.90**

Стр.5



Фото №1 Внешний вид



Фото №2 Внешний вид



Фото №3 Внешний вид



Фото №4 Внешний вид

Отчет № 27/2017
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5
Заказчик: ЗАО Фирма «МВКС»



Фото №5 Внешний вид



Фото №6 Внешний вид



Фото №7 Внешний вид



Фото №8 Внешний вид



Фото №9 Внешний вид



Фото №10 Внешний вид



Фото №11 Внутренний вид



Фото №12 Внутренний вид



Фото №13 Въезд в помещения



Фото №14 Внутренний вид (помещения 2-го этажа, требующие ремонта)



Фото №15 Внутренний вид (помещения 2-го этажа, требующие ремонта)



Фото №16 Внутренний вид (помещения 2-го этажа, требующие ремонта)



Фото №17 Внутренний вид (помещения 3-го этажа, требующие ремонта)



Фото №18 Внутренний вид (помещения 3-го этажа, требующие ремонта)

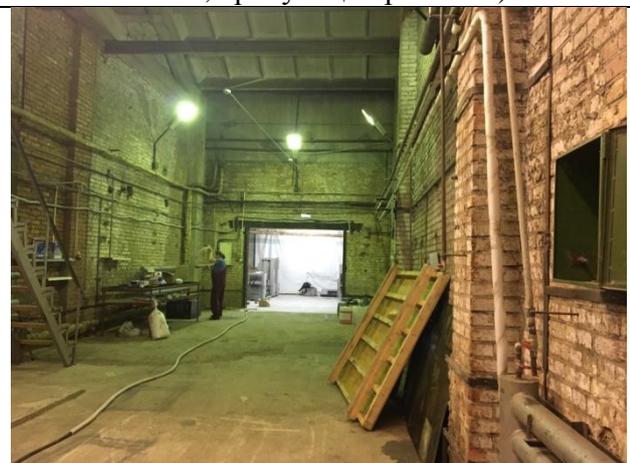


Фото №19 Внутренний вид



Фото №20 Внутренний вид

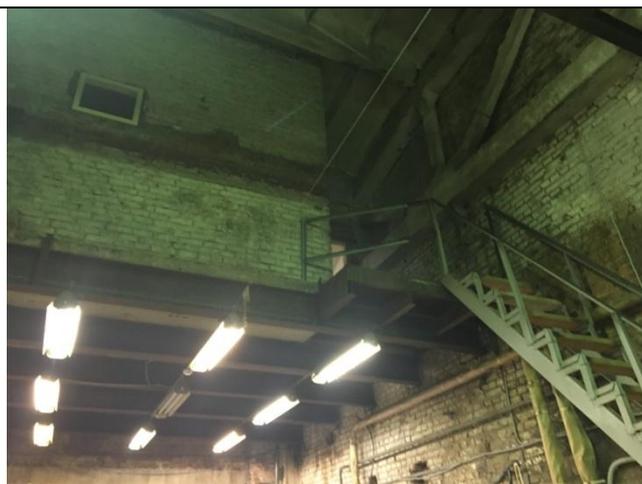


Фото №21 Внутренний вид



Фото №22 Внутренний вид



Фото №23 Внутренний вид



Фото №24 Внутренний вид (пекарня)



Фото №25 Внутренний вид



Фото №26 Внутренний вид



Фото №27 Внутренний вид



Фото №28 Внутренний вид (офисные)



Фото №29 Внутренний вид (раздевалки)



Фото №30 Внутренний вид



Фото №31 Внутренний вид (офисные, коридор)



Фото №32 Внутренний вид (лестница)

Отчет № 27/2017
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5
Заказчик: ЗАО Фирма «МВКС»



Фото №33 Внутренний вид (офисные)



Фото №34 Внутренний вид (офисные)



Фото №35 Внутренний вид



Фото №36 Въезд на территорию



Фото №37 Внутренний вид (офисные)



Фото №38 Внутренний вид (офисные)



Фото №39 Внутренний вид (офисные)



Фото №40 Внутренний вид (офисные)



Фото №41 Внутренний вид (офисные)



Фото №42 Внутренний вид (офисные)



Фото №43 Внутренний вид (лестница)



Фото №44 Внутренний вид



Фото №45 Внутренний вид (офисные)

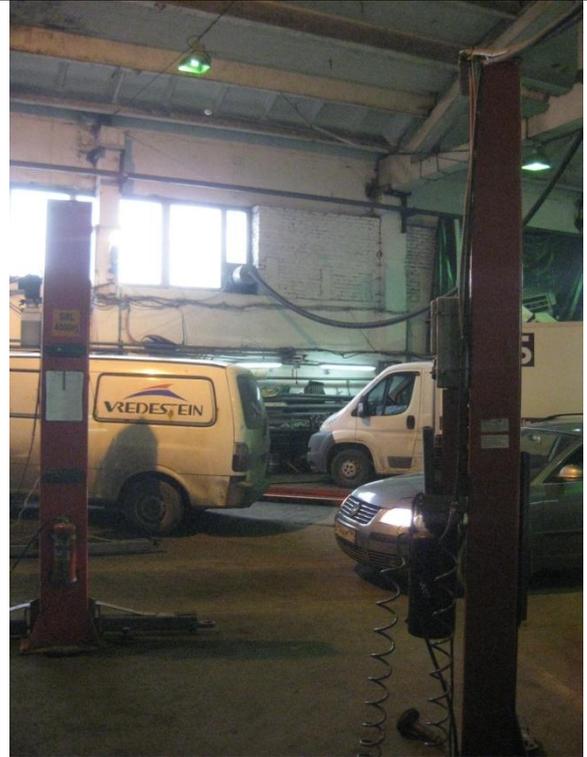


Фото №46 Внутренний вид



Фото №47 Внутренний вид (тепловой узел)



Фото №48 Внешний вид

Стр.1



Фото №1 Внешний вид



Фото №2 Внутренний вид



Фото №3 Внутренний вид

Приложение №2

Аналоги, используемые в расчетах

Отчет № 27/2017
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5
Заказчик: ЗАО Фирма «МВКС»

Продажа имущественных комплексов

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ЮВАО > Лефортово > метро Авиамоторная > проезд Завода Серп и Молот

Изменить условия Подписаться на похожие

здание + Просмотров: всего 9, за сегодня 1 Платное сегодня, 15:10

Москва, район Лефортово, проезд Завода Серп и Молот, 4
 Показать на карте
 Авиамоторная, 3 мин. на машине

274 998 150 руб.
 42 210 руб. за м²

Следить за изменением цены

Показать телефон

БАНК ЗЕНИТ
 ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПЛАТЕЖ
от 2 660 321 Р

* Предварительный расчет
 Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	6 515 м²
Этажей в здании:	6

Предлагается к продаже по уникальной цене семизэтажное административное здание 1967 года постройки. Ранее находилась станция МГТС. Общая площадь помещения 6515 кв.м, земельный участок площадью 0,214 га. Долгосрочный договор аренды. Высокие потолки (4,4 метра). Железобетонные перекрытия. Подключение ко всем городским сетям - водопровод, канализация, горячая вода, центральное отопление, система пожарной безопасности. Электрическая мощность 560 кВт. Находится на первой линии домов, на улице с интенсивным автомобильным и пешеходным трафиком. Огражденная охраняемая территория, пост охраны. Наилучшее использование гостиница или общежитие, учебно-образовательное учреждение, спортивный клуб, медицинское учреждение, развлекательный или досуговый центр, торговый центр, СПА-центр и центр косметологии, офис. Прямая продажа от собственника. Номер лота на нашем сайте: 20997.

ЦИАН ID 12867384

РЕКЛАМА
 LOFT - офисы в новом БЦ
 Продажа оф-с и ПЧН в БЦ RIVERDALE, Павелецкая наб. От 107 т./м2.
 Готовность 100%. Только в апреле - скидка 10% на все помещения!
 Тел.: (495) 432-15-61

Аналог № 1

https://rubro.ru/15856-proizvodstvenno-skladskoe-zdanie-nikopol... 15 USD 56.54 3055

Главная страница Я... Сервисы Яндекс... obzorg_ynka_ofsnoy... Главная страница Я... Сервисы Яндекс... Почта Сервисы Яндекс... Карты Маркет Новости Лента новостей

Вся недвижимость Площади: От: м² До: м² **Найти объекты** **Смотрели ранее (1)**

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЕ ЗДАНИЕ НИКОПОЛЬСКАЯ, 6С10 **+7 (495) 278-02-13**
115 000 000 рублей

Москва, Никопольская, 6с10 – [Посмотреть карту](#)

[Вакантные площади](#) · [Расположение](#) · [Описание](#) · [Инфраструктура](#)

Площади: по запросу
Продажа: По запросу

Номер лота: 15856

Условия владения: ★ Продажа

Тип: Производство, В зоне фулдрот

Город: Москва

Округ: Южный АО

Метро: Аннино

Адрес: Москва, Никопольская, 6с10

Класс здания: В

Площадь здания: 2 895 м2

Этажность: 4

Год постройки: 1988

Комиссия: Без комиссии

Купить **Заказать осмотр**

Аналог № 2

Отчет № 27/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
 г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5
Заказчик: ЗАО Фирма «МВКС»

https://www.cian.ru/sale/commercial/149640212/ 80% USD 55.98 2624 Поиск

Сервисы Яндекска obzor_gynka_ofsnoy... Главная страница Я... Сервисы Яндекска Почта Сервисы Яндекска Карты Маркет Новости Лента новостей

здание
Москва, район Марьино, ул. Перерва, 11С25 Показать на карте
 Марьино, 15 мин. пешком

175 000 000 руб.
 48 144 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 926 800-00-10
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

О здании

Тип здания:	производственное здание
Общая площадь:	3 635 м²
Этажей в здании:	3
Высота потолков:	6 м
Класс:	B-
Состояние:	типовой ремонт
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	сигнализация
Лифты:	2
Тип парковки:	наземная

Производственно-складское здание общей площадью 3635 кв.м. Здание 1985 года постройки, после капитального ремонта с заменой коммуникаций. 1 этаж с антресолю, 2 и 3 этажи. Состоит из производственно-складской части - 2600м2; и бытовых помещений - 1035 м2. Высота потолков - 6.5 м. Наливные полы, шаг колонн - 6мх, большое количество окон. Центральное горячее и холодное водоснабжение, отопление, электроснабжение, охранно-пожарная сигнализация. Грузовые лифты (3,2 т.) Выделенные эл. мощности 400 кВт. Земельный участок 5841 кв.м., в аренде до 2057 года. Парковка на прилегающей огороженной территории около 50 м/м.

БАНК ЗЕНИТ
 Ежемесячный платеж от 1 692 943 Р
 * Предварительный расчет. Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!



ЦИАН ID 461891

Продажа торговых помещений
 Продажа арендного бизнеса и торг. площадей в ТЦ. От 10 кв.м. От собственности. Только до 30.04 бюджет покупки от 3.2 млн р!
 Тел.: (495) 432-13-92

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

Аналог № 3

https://www.cian.ru/sale/commercial/155347055/ 80% USD 55.98 2624 Поиск

Сервисы Яндекска obzor_gynka_ofsnoy... Главная страница Я... Сервисы Яндекска Почта Сервисы Яндекска Карты Маркет Новости Лента новостей

Москва, район Люблино, Тихая ул., 18С1 Показать на карте
 Волжская, 16 мин. пешком
 Люблино, 12 мин. пешком

160 000 000 руб.
 47 032 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

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

О здании

Тип здания:	свободное
Общая площадь:	3 402 м²
Этажей в здании:	4
Высота потолков:	4,20 м
Класс:	B
Состояние:	типовой ремонт
Участок:	0,2 га (в аренде)
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	гидрантная
Тип парковки:	наземная

два административных здания общей площадью 3402,3 кв.м. Первое строение площадью 3 196,2 кв.м., второе строение 206,1 кв.м.

Высокие потолки в обоих строениях, проведены все коммуникации, несколько отдельных входов, хороший торговый потенциал, открытая планировка.

Имеется собственная территория, площадь участка 0,25 Га в аренде до 2020 года.

БАНК ЗЕНИТ
 Ежемесячный платеж от 1 547 833 Р
 * Предварительный расчет. Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!



ЦИАН ID 418467

Продажа торговых помещений
 Продажа арендного бизнеса и торг. площадей в ТЦ. От 10 кв.м. От собственности. Только до 30.04 бюджет покупки от 3.2 млн р!
 Тел.: (495) 432-13-92

БЦ «Новоспаский»
 Аренда офисов. Пешая доступность от м. Павелецкая. Вся инфра-р. Наземный/крытый паркинг. Условия обсуждаемы.
 Тел.: (495) 104-22-75

Аналог № 4

https://www.cian.ru/sale/commercial/155348328/

Москва, район Чертаново Северное, Чертановская ул., 7А
Показать на карте

Южная, 14 мин. пешком
Чертановская, 12 мин. пешком

297 000 000 руб.
46 552 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 495 765-40-29 . +7 965 403-15-81
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

О здании

Год постройки:	1971
Тип здания:	свободное
Общая площадь:	6 380 м²
Этажей в здании:	6
Высота потолков:	4,60 м
Состояние:	типовой ремонт
Участок:	0,25 га (в аренде)
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное

Продажа здания. Первая линия домов. Рядом автобусная остановка. Шесть этажей. Открытая планировка. Высокие потолки.

земельный участок 2369м2. (на участок заключен долгосрочный договор аренды 2059Г.)
Подходит под размещение бизнесцентра. Медицинского центра. гостиницы)

ТЕЛУС PRO
Показать телефон
ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Ежемесячный платеж от 2 873 166 Р
Подавайте заявку сейчас! Заложите онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

ЦИАН ID 418467

Продажа торговых помещений
Продажа арендного бизнеса и торг. площадей в ТЦ. От 10 кв.м. От собственника. Только до 30.04 бюджет покупки от 3.2 млн р.!
Тел.: (495) 432-13-92

Продажа офисов. БЦ «Парк Легенд»
Новые офисы класса В+ у метро Автозаводская. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./кв.м. Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.

Аналог № 5

Отчет № 27/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
 г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5
 Заказчик: ЗАО Фирма «МВКС»

Аренда производственно-складских помещений

https://www.cian.ru/rent/commercial/156358868/ 67% USD 56.18 2633 Поиск

ая страница Я... Сервисы Яндекс obzor_gynka_ofsnoy... Главная страница Я... Сервисы Яндекс Почта Сервисы Яндекс Карты Маркет Новости Лента

помещение под производство
 Москва, район Люблино, Люблинская ул., 72 Показать на карте
 Братиславская, 18 мин. пешком

206 250 – 2 750 000 руб. в месяц
 5 500 руб. за м² в год, включая НДС, операционные расходы

Следить за изменением цены

+7 495 648-99-09
 Пожалуйста, свяжитесь, что нашло это объявление на ЦИАН

Предоплата: 1 мес
 Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный

Об объекте
 Площадь: 450 – 6 000 м²
 Этаж: 1 из 1
 Высота потолков: 8 м
 Состояние: типовой ремонт
 Крановое оборуд-е: 5 ж/д кранов (5 т)
 Парковка: на территории, для грузового транспорта

О здании
 Тип здания: производственный комплекс
 Класс: В
 Участок: в собственности
 Категория: действующий
 Вентиляция: естественная
 Отопление: автономное
 Система пожаротушения: гидрантная

Инфраструктура
 • офисные помещения

ЛОТ 7064 Бударин Дмитрий м. Братиславская, 5 мин. пешком. Аренда нелицевого производства: 450м2 1000м2 2100м2 4000м2 6000м2 1 этаж, слив бытовых, эл. мощности до 3000 кВт, водоснабжение, h = 6 - 8 м, 5500 руб./кв.м. вкл. НДС и экспл. услуг. Все цеха оборудованы кран-балками от 3 до 15 т. БЕЗ КОМИССИИ!



ПРОСМОТРОВ: всего 4, за сегодня 2 Платное вчера, 11:40

ЦИАН ID 240571

РЕКЛАМА
 Продажа зданий в ЦАО
 Аукцион по продаже комплекса зданий, 3880 м2, 1-я линия, парковка, м. Новокосинская. Собственная тер-р: 2311 м2. Успейте подать заявку!
 Тел.: (499) 110-87-06

РЕКЛАМА
 LOFT - офисы в новом БЦ
 Продажа оф-я и ПЧ в БЦ RIVERDALE. Павловская наб. От 107 т./м2.
 Потопность 100%. Только в апреле - скидка 10% на все помещения!
 Тел.: (495) 432-15-01

РЕКЛАМА
 Аренда офисов
 Помещения в бизнес-центре класса В и В+ от собственника. Переезд за наш счет.
 Тел.: (495) 78-111-78

Аналог № 1

https://www.cian.ru/rent/commercial/155513054/ 67% USD 56.18 2634 Поиск

ая страница Я... Сервисы Яндекс obzor_gynka_ofsnoy... Главная страница Я... Сервисы Яндекс Почта Сервисы Яндекс Карты Маркет Новости Лента

Склад
 Москва, район Орехово-Борисово Северное, ул. Генерала Белова, 16 Показать на карте
 Домодедовская, 1 мин. пешком

833 334 руб. в месяц
 5 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 977 688-44-37, +7 977 827-52-00
 Пожалуйста, свяжитесь, что нашло это объявление на ЦИАН

Предоплата: 1 мес
 Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный

Об объекте
 Площадь: 2 000 м²
 Этаж: 1 из 3
 Состояние: типовой ремонт

О здании
 Год постройки: 2013
 Тип здания: офисно-складской комплекс
 Класс: В
 Общая площадь: 20 000 м²
 Участок: 4 га (в собственности)
 Категория: действующий
 Вентиляция: приточная
 Кондиционирование: центральное

Просьба агентам не звонить. По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЕЗ КОМИССИИ! Склад поделен на первый этаж, подвал и антресоль, и сообщаются грузовым подъемником грузоподъемностью 1 тонна. Подъемник работает исключительно только на этот склад. Высота потолков на первом этаже 9 метров, в подвале и на антресоли 4 метра. Полы во всех помещениях полиуретановые, антистатические зеленого цвета.
 Склад с хорошим естественным освещением, все светильники склада светодиодные, что значительно сокращает расходы на электроэнергию. Планировка склада позволяет удобно и рационально разделить товары на отдельные группы и зоны ответственности. Все помещения закрываются отдельно от основных ворот склада и оборудованы датчиками пожарной и охранной сигнализацией. Рядом с помещением находится зарядная комната для зарядки складской техники.
 Складской комплекс оборудован современными инженерными коммуникациями, и обслуживание комплекса производится профессиональной командой инженеров собственника. НДС включен в ставку аренды, но без эксплуатации, которая составляет 83 р. за кв.м. в месяц.



ПРОСМОТРОВ: всего 6, за сегодня 0 Платное 17 апр, 14:00

ЦИАН ID 235369

РЕКЛАМА
 Продажа офисов ТК «Город»
 Небольшое помещения площадью от 29 кв. м. от 130 000 руб./м2.
 Рязанский проспект. Старт продаж.
 Тел.: (495) 726-76-26

РЕКЛАМА
 Продажа зданий в ЦАО
 Аукцион по продаже комплекса зданий, 3880 м2, 1-я линия, парковка, м. Новокосинская. Собственная тер-р: 2311 м2. Успейте подать заявку!
 Тел.: (499) 110-87-06

РЕКЛАМА
 LOFT - офисы в новом БЦ
 Продажа оф-я и ПЧ в БЦ RIVERDALE. Павловская наб. От 107 т./м2.
 Потопность 100%. Только в апреле - скидка 10% на все помещения!
 Тел.: (495) 432-15-01

Аналог № 2

Отчет № 27/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
 г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5
 Заказчик: ЗАО Фирма «МВКС»

https://www.cian.ru/rent/commercial/155841343/

Москва, район Печатники, Батюнинская ул., 8
 Показать на карте
 Печатники, 20 мин. на машине

900 833 руб. в месяц
 4 700 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 495 213-80-14
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный

Об объекте
 Площадь: 2 300 м²
 Этаж: 1 из 1
 Состояние: офисная отделка

О здании
 Тип здания: офисно-складское
 Класс: С
 Общая площадь: 2 300 м²
 Участок: 0 сот.
 Категория: действующий
 Отопление: автономное

Сдается в аренду склад в районе станции метро Печатники, на Батюнинском проезде. Удобный подъезд для фур и небольших грузовых авто. Склад разделен на 10 частей/рядов. В каждом части по всему ряду движется погрузчик и доставляет продукцию к клиенту. Есть раздевалка, туалет. .Лот: 117850

Мэтр Роше PRO
 Показать телефон



ЦИАН ID 133080

Торговые помещения в ЮЗАО
 Оф. сайт застройщика! 5 мин. от м. Калужская. Продажа/Аренда. 10 тыс. чел. в день. Месяц аренды бесплатно!
 Тел.: (495) 24-13-965

Аренда офисов в ЦАО!
 Оф. сайт застройщика! БЦ Seven One в 30 метрах от метро. Офисы от 2700 до 20 000 м². Готовность 100%.
 Тел.: (495) 24-13-954

Аналог № 3

https://www.cian.ru/rent/commercial/155654393/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда складов в Москве > ЮВАО > Нижегородский > метро Волгоградский проспект > Автомобильный проезд

Изменить условия Подписаться на похожие

склад
 Москва, район Нижегородский, Автомобильный проезд, 10С8
 Показать на карте
 Волгоградский проспект, 10 мин. на машине

750 000 руб. в месяц
 4 500 руб. за м² в год, НДС не включен, для агента 30%

Следить за изменением цены

+7 495 937-63-26
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

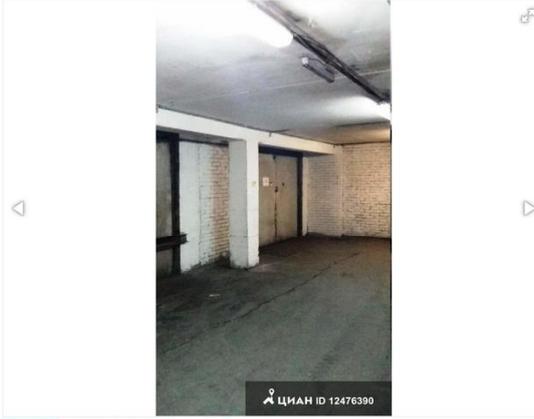
Предоплата: 1 мес
 Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный

Об объекте
 Площадь: 2 000 м²
 Этаж: 1 из 2
 Высота потолков: 6 м

О здании
 Тип здания: офисно-складской комплекс
 Класс: В
 Отопление: центральное

Склад в аренду (теплый) 2000 кв м, можно под производство, прямая аренда, срок аренды - любой, м. Новохоловская, 5 мин. пешком, современный офисно-складской комплекс. Класс В. На территории железнодорожные пути. Здание 2 этажа. Высота потолков 6 м. Материал стен: монолитный. Закрытая территория. Охрана в здании. Телефон. Парковка. Пандус. (714869)

ID: 12476390



ЦИАН ID 12476390

Продана зданий в ЦАО
 Аукцион по продаже комплекса зданий. 3880 м², 1-я линия, парковка, м. Новокузнецкая. Собственная терр.-2311 м². Успейте подать заявку!
 Тел.: (499) 110-87-06

Аналог № 4

Отчет № 27/2017
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5
Заказчик: ЗАО Фирма «МВКС»

https://www.cian.ru/rent/commercial/152222441/

Москва, район Южнопортовый, ул. 2-я Машиностроения, 29

937 500 руб. в месяц
 4 500 руб. за м² в год, включая НДС, операционные расходы, для агента 6%

Обеспечительный платеж: 937 500 руб.
 Предоплата: 1 мес.
 Тип аренды: аренда
 Срок аренды: длительный
 Минимальный срок аренды: 11 мес.
 Арендные каникулы: нет

Об объекте
 Площадь: 2 500 м²
 Этаж: 3 из 4
 Высота потолков: 5 м
 Сетка колонн: 6х6
 Состояние: требуется косметический ремонт
 Лифты: 4 груз. (3 т)
 Парковка: на территории, для легкового транспорта

О здании
 Год постройки: 1960
 Тип здания: склад
 Класс: С
 Общая площадь: 15 500 м²
 Участок: в собственности
 Категория: действующий
 Вентиляция: естественная
 Кондиционирование: местное
 Отопление: центральное

Инфраструктура
 • офисные помещения

СОБСТВЕННИК без Комиссии
 Складской комплекс класса С, расположен в Юго-Восточном округе г. Москва. Ближайшее метро Урешковская, 5 минут пешком. Отроченная территория, охраняемая круглосуточно. Низкая стоимость на современной территории, боевая парковка, Парковка для стеложки фур. Пожарная безопасность - водная система пожаротушения, автоматическая система оповещения о пожаре. Высота потолка 5 метров. 4 грузовых лифта (грузоподъемность 2-3 тонны). 3 пандуса для выгрузки еврофуры. Работы по ремонту - неуплотненный, 7 дней в неделю. Складские блоки с оптовыми - 200, 400, 1 500, 2 000 кв.м. Офисные блоки от 17,0 200,0 кв.м. (ставка - 7 500,00 руб. за 1 кв.м. в год)

ID:1159599 (РКИ)
 Показать телефон







Аналог № 5

https://www.cian.ru/rent/commercial/151448397/

Недвижимость в Москве | Коммерческая | Аренда складов в Москве | ЮВАО | Люблино | метро Братиславская | Люблинская улица

Москва, район Люблино, Люблинская ул., 76

2 250 000 руб. в месяц
 3 400 руб. за м² в год, НДС не включен

Предоплата: 1 мес.
 Тип аренды: аренда
 Срок аренды: длительный
 Минимальный срок аренды: 11 мес.
 Арендные каникулы: да

Об объекте
 Площадь: 6 000 м²
 Этаж: 1 из 1
 Высота потолков: 12 м
 Состояние: типовой ремонт
 Видовое: на открытой территории
 Лифты: 1 лифт
 Крановое оборуд.: 1 кран-балка
 Парковка: на территории, для грузового транспорта
 Стоимость выезда: 100 руб.

О здании
 Тип здания: склад
 Класс: В
 Общая площадь: 10 000 м²
 Участок: в собственности
 Категория: действующий
 Вентиляция: естественная
 Отопление: центральное

Инфраструктура
 • буфет
 • офисные помещения
 • столовая

Приватизационно-складовое помещение. Хорошее рабочее состояние. Возможности деления площади от 100 метров. Круглосуточная охрана и выезд, отопление, видеонаблюдение, интернет и телефония, парковка на территории.







Аналог № 6

Отчет № 27/2017
 Об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
 г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5
 Заказчик: ЗАО Фирма «МВКС»

Аренда офисных помещений

https://www.cian.ru/rent/commercial/155056941/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЮВАО > Люблино > метро Волжская > Тихая улица

офис в отдельно стоящем здании на ул.Тихая, д.18с1
 Москва, район Люблино, Тихая ул., 18С1

7 205 руб. за м² в год, включая: операционные расходы, для агента 50%

15 007 – 52 222 руб. в месяц

Предоплата: 1 мес
 Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный
 Минимальный срок аренды: 11 мес
 Арендные каникулы: нет

Об объекте
 Площадь: 25 – 87 м²
 Этаж: 1 из 4
 Помещение: свободно
 Планировка: кабинетная
 Состояние: требуется косметический ремонт
 Мебель: нет
 Доступ: пропускная система

Отдельно стоящее здание «на ул.Тихая, д.18с1»
 Год постройки: 1968
 Класс: С
 Общая площадь: 3 196 м²
 Участок: 1 га (в собственности)
 Категория: действующий

Собственник АО «Бизнес-Недвижимость» предлагает в аренду помещения в 4-х этжном административном здании рядом с метро «Волжская». Свободные Площади - 25/27/54/87 кв.м. на 1 этаже. Планировка кабинетная. Просторные, светлые помещения. Арендная ставка - 7 203 руб. за м² в год, включая эксплуатационные расходы. ОПЛАНИВЮТСЯ ОТДЕЛЬНО: НДС, коммунальные платежи, связь и коридорный коэффициент (+10% к площади). Возможно получение специальных условий подключения интернета/телефонии от МТС для арендаторов. В помещениях требуется ремонт. На время выполнения ремонта возможно предоставление арендных каникул.



Проектная декларация на рекламируемом сайте

Продажа офисов. БЦ «Парк легенд»
 Новые офисы класса В+ у метро Автозаводская. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м². Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.

Аренда офисов в САО!
 ОФ сайт застройщика: БЦ Seven One в 30 метрах от метро. Офисы от 2700 до 20 000 м². Готовность 100%.
 Тел: (495) 24-15-934

Продажа офисов ТК «Город»
 Кабинетные помещения площадью от 38 кв.м. до 130 000 кв.м/м²

Аналог № 1

https://www.cian.ru/rent/commercial/156386701/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЮВАО > Марьино > метро Марьино > улица Перерва

офис
 Москва, район Марьино, ул. Перерва, 16

Марьино, 18 мин. пешком

411 377 руб. в месяц
 6 102 руб. за м² в год, НДС не включен

Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный

Об объекте
 Площадь: 809 м²
 Этаж: 4 из 6
 Планировка: смешанная
 Состояние: требуется косметический ремонт

О здании
 Класс: С
 Общая площадь: 5 400 м²

Без комиссии. Оперативный показ! Вашему вниманию предлагается помещение в офисном центре Перерва 16 класса С, здание расположено по адресу улица Перерва 16, доступность до ближайшей станции метро Марьино составит 18 минут пешком. Помещение расположено на 4 этаже, общей площадью 809 кв.м. Номер налоговой 7723. Помещение за выездом арендатора, смешанная планировка. НДС не включен в ставку. Коммунальные платежи и интернет не включены в стоимость аренды. На фото представлены общие фотографии центра.



Продажа офисов. БЦ «Парк легенд»
 Новые офисы класса В+ у метро Автозаводская. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м². Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.

Аналог № 2

https://www.cian.ru/rent/commercial/14304236/ 80% USD 56.23 2663 Поиск

Сервисы Яндекс... obzor_gynka_ofsnoy... Главная страница Я... Сервисы Яндекс... Почта Сервисы Яндекс... Карты Маркет Новости Лента новостей

офис + Просмотров: всего 653, за сегодня 0 Платное 17 апр, 08:52

Москва, район Марьино, ул. Перерва, 19С3 [Показать на карте](#)

Братиславская, 10 мин. пешком

18 000 – 45 000 руб. в месяц
10 800 руб. за м² в год

+7 917 500-41-00
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата: 1 мес
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь: 20 – 50 м²
Этаж: 2 из 4
Высота потолков: 3 м
Доступ: пропускная система

О здании

Тип здания: бизнес-центр
Класс: С
Общая площадь: 50 м²
Категория: действующий

Аренда офиса в Административном здании недалеко от метро Марьино и Братиславская. В аренду сдается офис 50 м2. Офис располагаются на 2 этаж бизнес центра. В офисах сделан свежий ремонт. Охрана , парковка, Столовая, кафе. Арендная ставка 10.800 руб/м2/год. БЕЗ КОМИССИИ, от собственника. Показ в любое время, Звоните: с 8.00 до 22.00 без выходных: 8-917-500-41-00 Роман

ID:308831 PRO




РЕКЛАМА
Продажа офисов. БЦ «Парк легенд»
Новые офисы класса В+ у метро Автозаводская. Площадь от 42 до 95 кв. м. Стоимость от 130 000 руб./м2. Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.

РЕКЛАМА
Квартиры в ЖК «Однцово-1»
Квартиры комфорт-класса в зеленом районе от 2,4 млн руб. Ипотека 10%.

Аналог № 3

https://www.cian.ru/rent/commercial/155107227/ 67% USD 56.23 2661 Поиск

Сервисы Яндекс... obzor_gynka_ofsnoy... Главная страница Я... Сервисы Яндекс... Почта Сервисы Яндекс... Карты Маркет Новости Лента

офис + Премיום вчера, 15:10

Москва, район Люблино, Белореченская ул., 3 [Показать на карте](#)

Люблино, 8 мин. пешком

18 539 – 42 374 руб. в месяц
6 356 руб. за м² в год, включая: операционные расходы, для агента 50%

+7 495 369-98-42
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата: 1 мес
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный
Минимальный срок аренды: 11 мес

Об объекте

Площадь: 35 – 80 м²
Этаж: 4 из 4
Помещение: свободно
Планировка: смешанная
Состояние: офисная отделка
Мебель: нет
Доступ: пропускная система

О здании

Тип здания: административное здание
Класс: С
Участок: в собственности
Категория: действующий

Собственник АО «Бизнес-Недвижимость» предлагает в аренду помещения в 4-х этажном административном здании рядом с метро Люблино. Свободные площади: 35/40/80 кв. м. на 4 этаже. Планировка Open Space. Просторные, светлые помещения. Арендная ставка – 6 356 руб. за м2 в год, включая эксплуатационные расходы. ОПЛАЧИВАЮТСЯ ОТДЕЛЬНО: НДС, коммунальные платежи, связь и коридорный коэффициент (+10% к площади). Возможно получение специальных условий подключения интернета/телефонии от МГТС для арендаторов. Помещения предлагаются за выездом арендатора. Состояние рабочее.

БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ PRO
[Показать телефон](#)




Аналог № 4

Отчет № 27/2017
Об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу:
г. Москва, ул. Шоссейная, д. 90, стр. 1 и стр. 5
Заказчик: ЗАО Фирма «МВКС»

https://www.cian.ru/rent/commercial/155828075/ 90% 7 USD 56.23 2661 7 Поиск

Главная страница Я... Сервисы Яндекса obzor_gynka_ofisnoy... Главная страница Я... Сервисы Яндекса Почта Сервисы Яндекса Карты Маркет

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЮВАО > Люблино > метро Марьино > Иловайская улица

офис в торговом-офисном комплексе на ул. Иловайская, д.2Б51
Москва, район Люблино, Иловайская ул., 2Б51
Показать на карте

Марьино, 2 мин. на машине

240 800 руб. в месяц
10 500 руб за м² в год, включая НДС, коммунальные платежи, операционные расходы

Следить за изменением цены

Показать телефон

Обеспечительный платеж: 240 800 руб.
Предоплата: 1 мес
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный
Минимальный срок аренды: 11 мес

Об объекте

Площадь:	275,2 м ²
Этаж:	2 из 3
Высота потолков:	3 м
Помещение:	свободно
Планировка:	свободная
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	нет
Доступ:	пропускная система
Парковка:	бесплатная
Количество мест:	10
Стоимость:	1 000 руб./мес

Торгово-офисный комплекс «на ул. Иловайская, д.2Б51»

Год постройки:	1975
Класс:	C
Общая площадь:	20 464 м ²
Участок:	1 га
Категория:	действующий
Кондиционирование:	местное

Инфраструктура

- автосервис
- столовая
- складские помещения

Сдается офисное помещение площадью 275,2 кв.м. на 2-м этаже Административного здания. Большой зал и 3 кабинета - кухня и санузел. Есть много офисных перегородок (до 1,5 м в высоту) которыми можно зонировать пространство. Много окон, кондиционеры. Юридический адрес. Арендная ставка: 10500 рублей за кв.м. в год, вкл НДС. Прямая аренда.

ПРО

Показать телефон

Отправить заявку

ЦИАН ID 337907

Продана офисная БЦ «Парк Легенд» в бизнес-парке «ПАРК ЛЕГЕНД» у метро Автозаводская. Площадь от 42 до 95 кв.м. Стоимость от 130 000 руб./кв.м. Срок сдачи - 1 квартал 2017 г.

Аналог № 5

Приложение №3

Документы Оценщика



125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77

(800) 700-68-77

www.sk-if.ru

info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-670/14**обязательного страхования ответственности оценщиков**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-670/14 от 24.09.2014г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Экономико-правовая Экспертиза»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	115093, г.Москва, 1-й Щипковский переулок, д.3, офис 320
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	35 260 (Тридцать пять тысяч двести шестьдесят) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «24» сентября 2014 г. по «23» сентября 2015 г.
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с «22» июля 2014 г. и до начала срока действия настоящего Договора
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 24.09.2014г.

Страховщик:**ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»**

Заместитель Генерального директора

на основании доверенности

№ 1985/13-ЦО-14 от 24.12.2013г.

(Итаев А.Л.)

Страхователь:**ООО «Экономико-правовая Экспертиза»**

Генеральный директор на основании Устава

(Разоронова М.А.)



Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 77-568-77

www.sk-if.ru

(495) 730-81-18

info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-422/14
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-422/14 от 26.06.2014г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Дамнянович Полина Юрьевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	117534, г. Москва, ул. Академика Янгеля, д.14, корп.9, кв.192
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	12 000 (Двенадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» июля 2014 г. по «30» июня 2015 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 26.06.2014г.

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0609/14-ЦО-1 от 10.04.2014г.

(Потапова Е.Ю.)

м.п. «26» июня 2014г.



Страхователь:
Дамнянович Полина Юрьевна

(Дамнянович П.Ю.)

«26» июня 2014г.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

8 апреля 2009 г.

2280-09

№

Дата

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Дамнянович Полина Юрьевна

Паспорт 45 09 №749796 выдан (Ф.И.О. оценщика)
Отделением по району Чертаново Южное ОУФМС России по гор. Москве в ЮЛО
23.07.2008

(данные документа, удостоверяющие личность)

Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова
диплом № 819474, 28.10.2006

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1376 от « » 8 апреля 2009 года

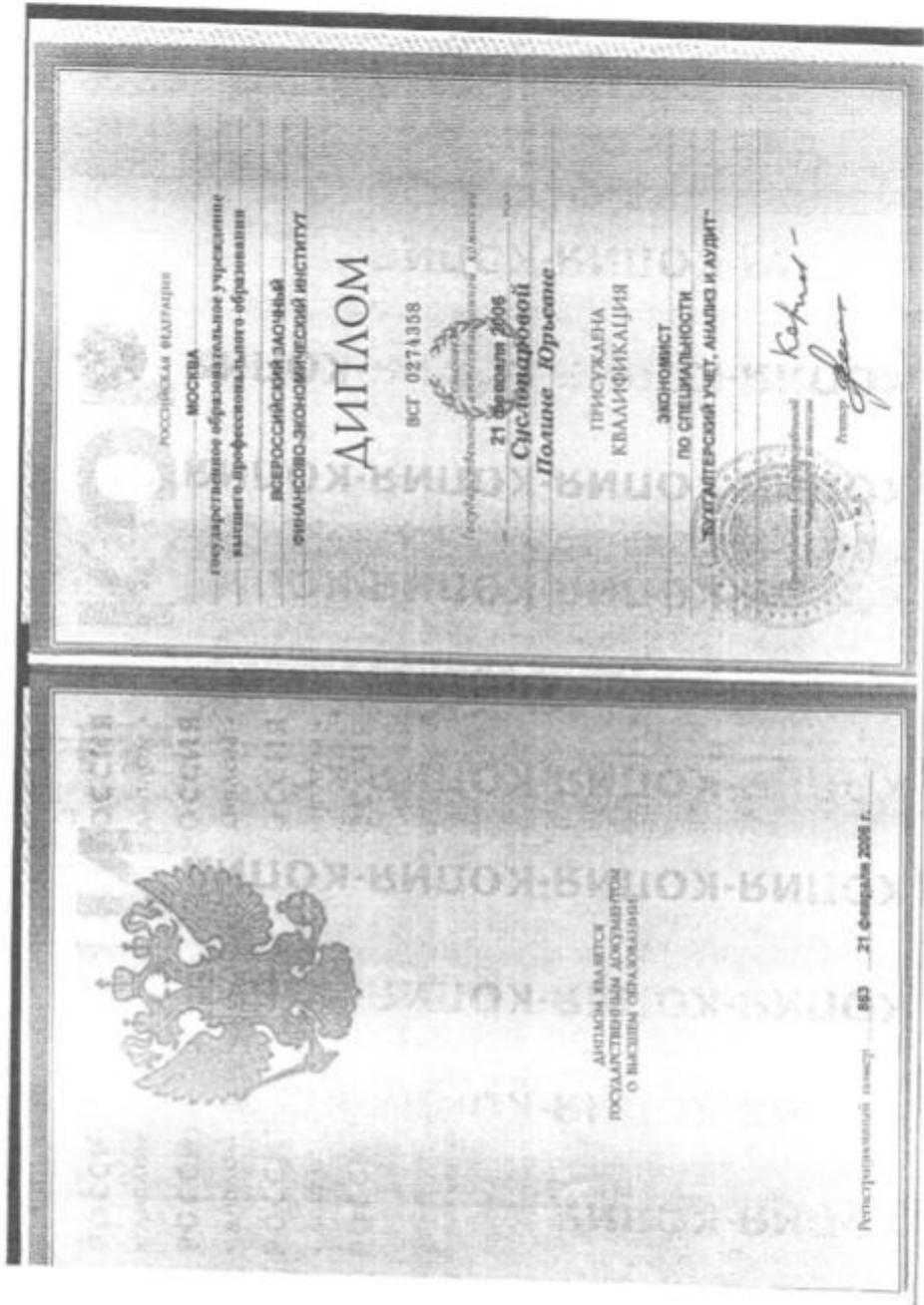
и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

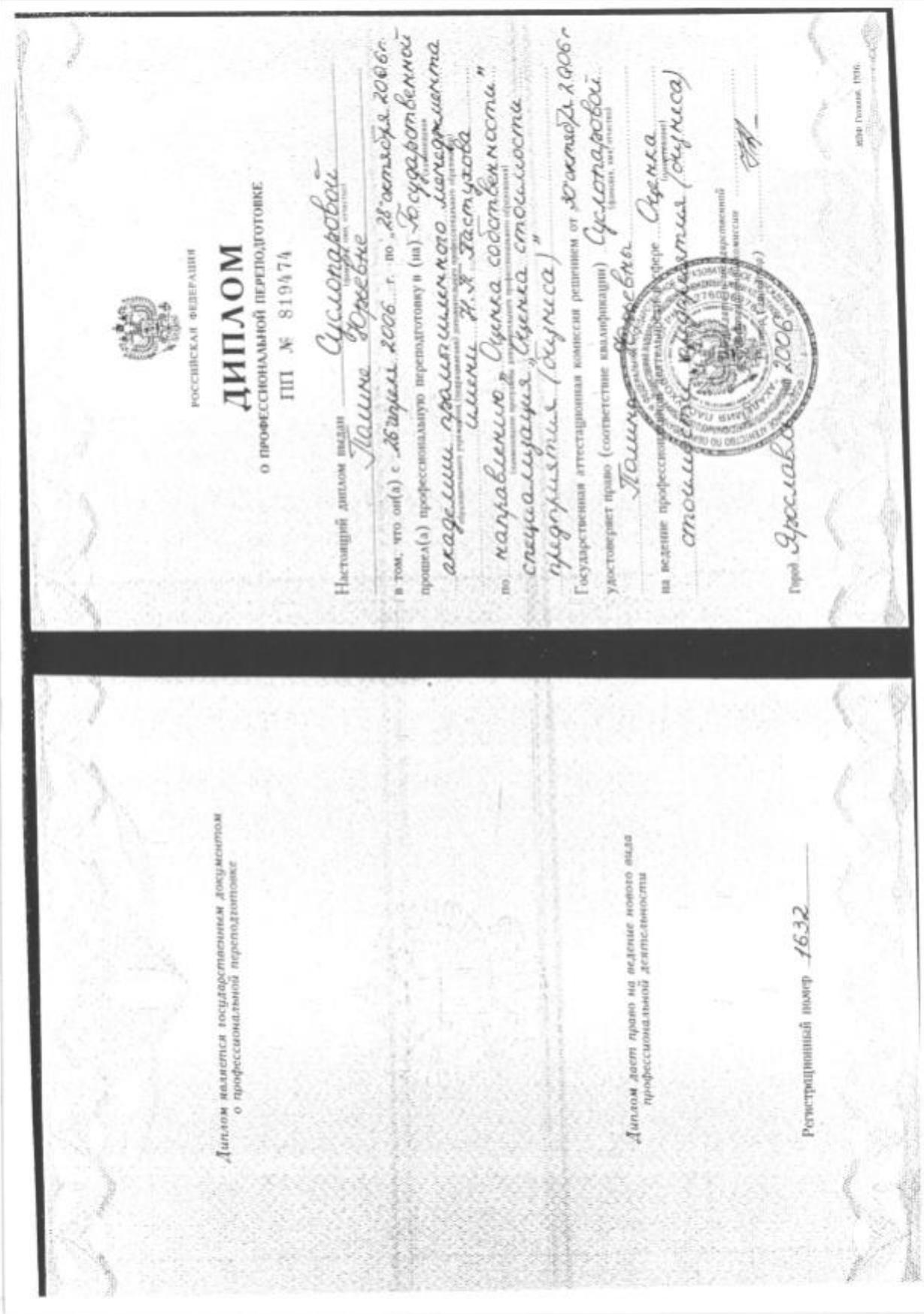
Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

(Ф.И.О.) Петровская Е.В.



Москва





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 819474

Настоящий диплом выдан

Сузлопаров
Таше Юрьевне

в том, что она(а) с *28 апреля 2006* г. по *28 октября 2006* г.

прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) *Ф.С.Сурдатовской*

специализации в оценке стоимости

школе № 1. Заставская

по *направлению 'Специализация в оценке стоимости'*

специализация 'Специализация в оценке стоимости'

предметы (курсы) 'Судопаров'

Государственная аттестационная комиссия решением от *28 октября 2006* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Сузлопаров*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *Судопаров*

стоимости (оценки)



Сузлопаров

Министерство образования Российской Федерации

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1632

За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по следующим дисциплинам:

№ п/п	Наименование	Количество аудиторных часов	Оценка
1	Управление бизнесом: формирование, изменение и стратегическое развитие структуры и преобразование	24	Зачет
2	Управление персоналом	20	Зачет
3	Управление финансами	16	Отлично
4	Управление маркетингом	20	Зачет
5	Управление логистикой	14	Зачет
6	Управление качеством	16	Зачет
7	Управление проектами	12	Зачет
8	Управление рисками	12	Зачет
9	Управление инновациями	12	Зачет
10	Управление интеллектуальной собственностью	12	Зачет
11	Управление в сфере недвижимости	12	Зачет
12	Управление в сфере строительства	12	Зачет
13	Управление в сфере энергетического хозяйства	12	Зачет
14	Управление в сфере информационных технологий	12	Зачет
15	Управление в сфере охраны окружающей среды	12	Зачет
16	Управление в сфере безопасности	12	Зачет
17	Управление в сфере культуры, искусства и туризма	12	Зачет
18	Управление в сфере спорта	12	Зачет
19	Управление в сфере здравоохранения	12	Зачет
20	Управление в сфере транспорта	12	Зачет
21	Управление в сфере авиации	12	Зачет
22	Управление в сфере космонавтики	12	Зачет
23	Управление в сфере космических исследований	12	Зачет
24	Управление в сфере космических технологий	12	Зачет
25	Управление в сфере космических исследований и технологий	12	Зачет
26	Управление в сфере космических исследований и технологий	12	Зачет
Итого:		910	Зачетов - 4 Зачетов - 22

Всего: 26

910

(директор)

Курт



МФР: Голосов ДЮ

Приложение к диплому № 194474

Фамилия, имя, отчество: **Суслопарова Полина Юрьевна**

имеет документ об образовании: **Диплом о высшем образовании ВСТ 0274358**

С 26 августа 2006 г. по 28 октября 2006 г.

прошел(а) профессиональную подготовку в (на) **Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова**

по программе: **«Оценка собственности» по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»**

провел(а) стажировку в (на) **ООО «Экономико-правовая экспертиза»**

зачитыва(а) аттестационную работу на тему: **Особенности работы компаний при слиянии и поглощении**



Приложение № 4

Документы Заказчика