

Отчет об оценке №1187/О-19

объектов недвижимого имущества в количестве 5 единиц.

Дата оценки: 06 августа 2019 года

Дата составления отчета:
15 августа 2019 года

Заказчик:
ООО «Орион»

Исполнитель:
ООО «Р-Консалтинг», г. Пермь,
ул. Монастырская, 12а, оф.315;
тел.: (342)211 06 71;
почта: info@rc-prm.ru;
сайт: rc-prm.ru.

Исполнительный директор
О.В. Козырева



Конкурсному управляющему
ООО «Орион»
Цай Е.В.

Сопроводительное письмо

Уважаемый Евгений Вячеславович!

Согласно Договору №1187/О от 22.07.2019, ООО «Р-Консалтинг» произвело оценку объектов недвижимого имущества:

- Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:05:0004003:8167, общая площадь: 1 485,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62);
- Право пользования земельным участком, кадастровый номер: 77:05:0006005:2406, общая площадь: 4 584 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12;
- Нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12;
- Право пользования земельным участком, кадастровый номер: 77:09:0002030:30, общая площадь: 4 438 кв. м., адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69, стр 1;
- Нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002030:1060, общая площадь: 2 766,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а.

Оценка произведена по состоянию на 06.08.2019 и выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297, №298, №299, от 25.09.2014 г. №611.

Характеристики оцениваемого объекта, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объектов оценки, определенная по состоянию на 06.08.2019, составляет:

290 204 000 (Двести девяносто миллионов двести четыре тысячи) рублей¹, в том числе:

№	Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1	Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:05:0004003:8167, общая площадь: 1 485,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62)	117 206 000
2	Право пользования земельным участком, кадастровый номер: 77:05:0006005:2406, общая площадь: 4 584 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	44 854 000
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	25 191 000
4	Право пользования земельным участком, кадастровый номер: 77:09:0002030:30, общая площадь: 4 438 кв. м., адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69, стр 1	42 090 000
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002030:1060, общая площадь: 2 766,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а	60 863 000

Результаты отчета действительны в течение 6 месяцев от даты его составления (ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в РФ»).

С уважением,
Исполнительный директор
ООО «Р-Консалтинг»



О.В. Козырева

¹ Рыночную стоимость следует понимать, как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без любых связанных со сделкой налогов. "Без учета любых связанных со сделкой налогов" - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость является величиной, формируемой рынком и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.1. ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ.....	5
1.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	5
1.3. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ)	5
1.4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.5. ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ) ПРАВ, УЧИТЫВАЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
1.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	5
1.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	5
1.8. ВИД СТОИМОСТИ	5
1.9. ДАТА ОЦЕНКИ	5
1.10. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.....	5
1.11. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛОВ, В КОТОРЫХ МОГУТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	6
1.12. ОСОБЕННОСТИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.13. ПОРЯДОК И СРОКИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАКАЗЧИКОМ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ МАТЕРИАЛОВ И ИНФОРМАЦИИ	6
1.14. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ОТРАСЛЕВЫХ ЭКСПЕРТОВ	6
1.15. ИНЫЕ РАСЧЕТНЫЕ ВЕЛИЧИНЫ, ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ, ПОДГОТОВЛЕННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАДАНИЕМ НА ОЦЕНКУ	6
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	6
2.1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ	6
2.2. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	6
2.3. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
3.1. ДОПУЩЕНИЯ, ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ	8
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	9
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	9
6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ.....	9
6.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	9
6.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
6.5. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	10
6.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА.....	10
6.7. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	10
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
7.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
7.3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
7.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
8. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	20
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	20
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	22
8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	30
8.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	31

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	33
9.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	33
9.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ	33
9.3. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДХОДОВ	34
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	90
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ	90
10.2. ОБОСНОВАН ВЫБОР ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА	90
10.3. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ	91
11. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	92
12. ПРИЛОЖЕНИЯ	93
12.1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ.....	93
12.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	98
12.3. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА.....	137
12.4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	198

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ

- Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:05:0004003:8167, общая площадь: 1 485,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62);
- Право пользования земельным участком, кадастровый номер: 77:05:0006005:2406, общая площадь: 4 584 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12;
- Нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12;
- Право пользования земельным участком, кадастровый номер: 77:09:0002030:30, общая площадь: 4 438 кв. м., адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69, стр 1;
- Нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002030:1060, общая площадь: 2 766,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а.

1.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Таблица №1

Вид сведений	Источники информации
Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН №99/2019/240806486 от 23.01.2019; 2. Выписка из ЕГРН №99/2019/240804174 от 23.01.2019; 3. Выписка из ЕГРН №99/2019/240800712 от 23.01.2019; 4. Выписка из ЕГРН №99/2019/240804532 от 23.01.2019; 5. Выписка из ЕГРН №99/2019/240798046 от 23.01.2019; 6. Уведомление №77/011/223/2018-8227, 8228, 8229 от 08.11.2018; 7. Технический паспорт на домовладение №8а на 06.01.1995; 8. Экспликация к поэтажному плану дома №8а

1.3. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ)

Каждый из объектов оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.

1.4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Право собственности принадлежит ООО «Орион».

Права, учитываемые при оценке объектов оценки: объектов капитального строительства - право собственности.

Права, учитываемые при оценке объектов оценки: земельных участков - право пользования.

1.5. ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ) ПРАВ, УЧИТЫВАЕМЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Не выявлено.

1.6. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объектов оценки.

1.7. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результаты оценки могут быть использованы при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

1.8. ВИД СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость

1.9. ДАТА ОЦЕНКИ

06.08.2019

1.10. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

В рамках законодательства РФ.

1.11. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛОВ, В КОТОРЫХ МОГУТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Указание интервала не требуется.

1.12. ОСОБЕННОСТИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Отсутствуют, препятствия к проведению осмотра отсутствуют.

1.13. ПОРЯДОК И СРОКИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАКАЗЧИКОМ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ МАТЕРИАЛОВ И ИНФОРМАЦИИ

Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора.

1.14. НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ОТРАСЛЕВЫХ ЭКСПЕРТОВ

Необходимость привлечения отраслевых экспертов отсутствует.

1.15. ИНЫЕ РАСЧЕТНЫЕ ВЕЛИЧИНЫ, ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ, ПОДГОТОВЛЕННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАДАНИЕМ НА ОЦЕНКУ

Отсутствуют.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИМЕНЯЕМЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 №508;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 №328.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 г. №385;
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 №721;
- Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО №13)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 №722.

2.2. ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Вид стоимости объекта оценки, определяемой в данном отчете - рыночная.

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются следующие стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

2.3. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки, то есть 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:

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.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7:

- ФСО-1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
- ФСО-2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки, а также определения рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.
- ФСО-3, устанавливающий требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.
- ФСО-7, устанавливающий общие требования к проведению оценки, порядок составления задания на оценку, порядок проведения анализа рынка для определения стоимости объекта, содержит положения, касающиеся анализа наиболее эффективного использования объекта, подходов к оценке и согласования результатов оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «МСО» (обязательны к применению специалистами-оценщиками, являющимися членами Ассоциации СРО «Межрегиональный Союз Оценщиков»), утвержденные Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016.

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

3.1. ДОПУЩЕНИЯ, ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Эксперты не принимают на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованным объектам, несет владелец объектов. Эксперты заявляют, что аудиторская проверка финансовой и бухгалтерской документации в рамках настоящей оценки не проводилась.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
6. По информации, предоставленной заказчиком, объект на момент оценки свободен от каких-либо ограничений на использование и свободен от прав на него третьих лиц.
7. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Мнение оценщика относительно величины стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на величину арендной платы.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по величине, указанной в данном отчете, эта цена зависит от многих факторов, в том числе от умения сторон вести переговоры.

11. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, специалист для выполнения работы соответствуют существующим требованиям.

12. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ

4.1.1. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА

Общество с ограниченной ответственностью

4.1.2. ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ

Общество с ограниченной ответственностью «Орион»

4.1.3. ОСНОВНОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР (ОГРН)

1047796379113

4.1.4. ДАТА ПРИСВОЕНИЯ ОГРН

28.05.2014

4.1.5. ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС

127238, Москва, ул. Верхнелихоборская, д. 8А, эт. 1, офис Х22.

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Козырева Ольга Владимировна

Осуществляет оценочную деятельность на основании трудового договора, заключенного с ООО «Р-Консалтинг», являющаяся членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (далее Ассоциация «МСО»), включена в реестр оценщиков 15 ноября 2012 года, Свидетельство № 1020. Местоположение Ассоциации «МСО»: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 245/26, оф. 606; тел. (863) 299-42-30; e-mail: sro-mso@mail.ru.

4.2.1. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКА

Имеет соответствующее образование в области оценки, что подтверждается следующими документами:

- Государственный диплом ПГТУ инженер по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью»
- Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП-1 № 433338, выдан ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации РМЦПК» от 26.05.2010;
- Свидетельство о повышении квалификации, выдано ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации РМЦПК», №13/15 от 23.09.2015;
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №005118-1 от 15.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости»;
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №013322-2 от 19.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества».

4.2.2. СВЕДЕНИЯ О СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Полис страхования гражданской ответственности оценщика №922/1424775497 от 28 августа 2018 года. Выдан СПАО «РЕСО-Гарантия». Срок действия полиса с 03 сентября 2018 года по 02 сентября 2019 года. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

4.2.3. СТАЖ РАБОТЫ ОЦЕНЩИКА В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стаж исчисляется с 2005 года

4.2.4. СВЕДЕНИЯ О МЕСТОНАХОЖДЕНИИ ОЦЕНЩИКА

ООО «Р-Консалтинг». Адрес объекта: 614045, г. Пермь, ул. Монастырская, 12а (315 оф.)

4.2.5. КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ ОЦЕНЩИКА

Контактный телефон: 8-965-579-00-33

Почтовый адрес: 614039, г. Пермь, проспект Комсомольский, 72, кв. 42

Электронная почта: info@rc-prm.ru

4.2.6. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг»

ИНН 5904256799; КПП 590401001; ОГРН 1115904015853, дата присвоения 06.10.2011г.; БИК 045744830; ОКПО 37003358

Юридический адрес объекта:

614045, г. Пермь, ул. Монастырская, 12а (315 оф.)

Тел.: (342) 214 99 55

Email: info@rc-prm.ru

Сайт: www.rc-prm.ru

Согласно требованию ст. 15.1 Федерального Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, с изменениями и дополнениями, в штате ООО «Р-Консалтинг» по трудовому договору работают 3 оценщика.

Полис страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры проведения оценки №922/1424748128 от 28 августа 2018 года. Выдан СПАО «РЕСО-Гарантия». Срок действия полиса с 03 сентября 2018 года по 07 сентября 2019 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

4.2.7. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

Оценщик и Исполнитель, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика.

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором Заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Заказчик либо иные заинтересованные лица не имеют права вмешиваться в деятельность Оценщика и Исполнителя, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничивать круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Не привлекались

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор №1187/О от 22.07.2019

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ(Ы) ОЦЕНКИ

Таблица №2

Объект оценки:	- Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:05:0004003:8167, общая площадь: 1 485,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Нагатина Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. Х (ком.62); - Право пользования земельным участком, кадастровый номер: 77:05:0006005:2406, общая площадь: 4 584 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12; - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12; - Право пользования земельным участком, кадастровый номер: 77:09:0002030:30, общая площадь: 4 438 кв. м., адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69, стр 1; - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002030:1060, общая площадь: 2 766,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а.
Заказчик	ООО «Орион»
Собственник	ООО «Орион»
Основания для проведения оценки объекта оценки	Договор №1187/О от 22.07.2019
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость
Дата определения стоимости	06.08.2019

6.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

6.3.1. РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Таблица №3

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках доход-
-------	---------------	---

		ного подхода, руб.
1	Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:05:0004003:8167, общая площадь: 1 485,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62)	117 285 340
2	Право пользования земельным участком, кадастровый номер: 77:05:0006005:2406, общая площадь: 4 584 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	В рамках данного подхода не определялась
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	65 819 720
4	Право пользования земельным участком, кадастровый номер: 77:09:0002030:30, общая площадь: 4 438 кв. м., адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69, стр 1	В рамках данного подхода не определялась
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002030:1060, общая площадь: 2 766,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а	105 939 586

6.3.2. РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Таблица №4

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.
1	Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:05:0004003:8167, общая площадь: 1 485,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62)	117 126 516
2	Право пользования земельным участком, кадастровый номер: 77:05:0006005:2406, общая площадь: 4 584 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	44 854 440
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	29 415 989
4	Право пользования земельным участком, кадастровый номер: 77:09:0002030:30, общая площадь: 4 438 кв. м., адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69, стр 1	42 089 992
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002030:1060, общая площадь: 2 766,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а	57 875 842

6.3.3. РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЙ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Затратный подход не применялся.

6.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица №5

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость объекта, руб. (округленно)
1	Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:05:0004003:8167, общая площадь: 1 485,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62)	117 206 000
2	Право пользования земельным участком, кадастровый номер: 77:05:0006005:2406, общая площадь: 4 584 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	44 854 000
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	25 191 000
4	Право пользования земельным участком, кадастровый номер: 77:09:0002030:30, общая площадь: 4 438 кв. м., адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69, стр 1	42 090 000
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002030:1060, общая площадь: 2 766,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а	60 863 000

6.5. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

1187/О-19

6.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

15.08.2019

6.7. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

06.08.2019

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица №6

Вид сведений	Источники информации
Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	1. Выписка из ЕГРН №99/2019/240806486 от 23.01.2019; 2. Выписка из ЕГРН №99/2019/240804174 от 23.01.2019; 3. Выписка из ЕГРН №99/2019/240800712 от 23.01.2019; 4. Выписка из ЕГРН №99/2019/240804532 от 23.01.2019;

	5. Выписка из ЕГРН №99/2019/240798046 от 23.01.2019; 6. Уведомление №77/011/223/2018-8227, 8228, 8229 от 08.11.2018; 7. Технический паспорт на домовладение №8а на 06.01.1995; 8. Экспликация к поэтажному плану дома №8а
--	--

7.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СО ССЫЛКОЙ НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.2.1.1. НАИМЕНОВАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Право собственности.

7.2.1.2. ДАННЫЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯ

Общество с ограниченной ответственностью «Орион»

ОРГН 1047796379113 от 28.05.2014

Юридический адрес: 127238, Москва, ул. Верхнелихоборская, д. 8А, эт. 1, офис Х22.

7.2.1.3. БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данные о балансовой стоимости заказчиком не предоставлены.

7.2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Не выявлено.

7.2.3. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сведения о физических свойствах объектов оценки указаны в таблицах №9-14.

7.2.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица №7

№	Объект оценки	Характеристика технического состояния	Физический износ, %
1	Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:05:0004003:8167, общая площадь: 1 485,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. Х (ком.62)	Физическое состояние здания характеризуется как хорошее, что свидетельствует о небольшой величине физического износа объекта оценки. Признаков устареваний не выявлено.	23,2*
2	Земельный участок, кадастровый номер: 77:05:0006005:2406, общая площадь: 4 584 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	Земельные участки не подвержены износу и устареваниям	
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	Физическое состояние здания характеризуется как хорошее, что свидетельствует о небольшой величине физического износа объекта оценки. Признаков устареваний не выявлено.	18,4*
4	Земельный участок, кадастровый номер: 77:09:0002030:30, общая площадь: 4 438 кв. м., адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69, стр 1	Земельные участки не подвержены износу и устареваниям	
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002030:1060, общая площадь: 2 766,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а	Физическое состояние здания характеризуется как хорошее, что свидетельствует о небольшой величине физического износа объекта оценки. Признаков устареваний не выявлено.	57,6*

Физический износ при расчете методом эффективного возраста

При использовании данной методики физический износ определяется по формуле:

$$I_{\text{физ}} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ОЭЖ}} \times 100\%$$

где: ЭВ - эффективный возраст (срок использования здания или сооружения).

ОЭЖ - общая экономическая жизнь (общий планируемый срок использования здания) - определяется в соответствии с «Едиными нормами амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», М., 1991 г.

Издание «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социального назначения. Нормы проектирования» ВСН 58-88 (р), М, 1990 г.

Срок службы определен в соответствии с Классификацией административных и производственных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий:

Таблица №8

Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
I	Каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменным материалом или зеркальным стеклом	175
II	Особо капитальные с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные;	150

	перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	
III	С каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV	Со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия деревянные	100
V	Со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные	80
VI	Деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами; перекрытия деревянные	50
VII	Деревянные, каркасные, сборно-щитовые	25
VIII	Камышитовые (деревянные) и прочие облегченные здания (телефонные кабины и т. п.)	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций	10

Источник информации: http://www.baurum.ru/_library/?cat=stroyworks&id=651

Определение величины физического износа объекта оценки

Таблица №9

Объект	Год постройки	Фактический возраст объекта, лет	Нормативный срок службы объекта, лет	Величина физического износа объекта оценки, %
Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:05:0004003:8167, общая площадь: 1 485,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62)	1990	29	125	23,2
Нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	1996	23	125	18,4
Нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002030:1060, общая площадь: 2 766,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а	1947	72	125	57,6

Примечание: Данные об общей характеристике зданий объектов оценки, получены оценщиком данным из выписок и технического паспорта.

7.2.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Рисунок №1

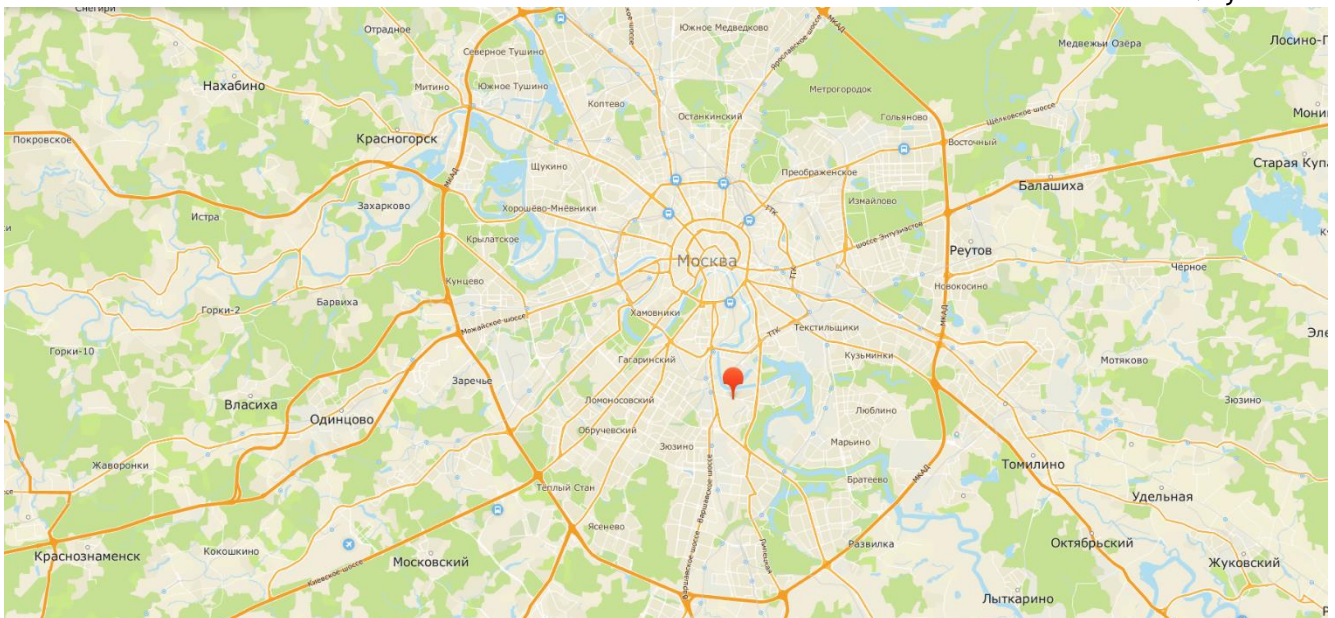


Рисунок №2

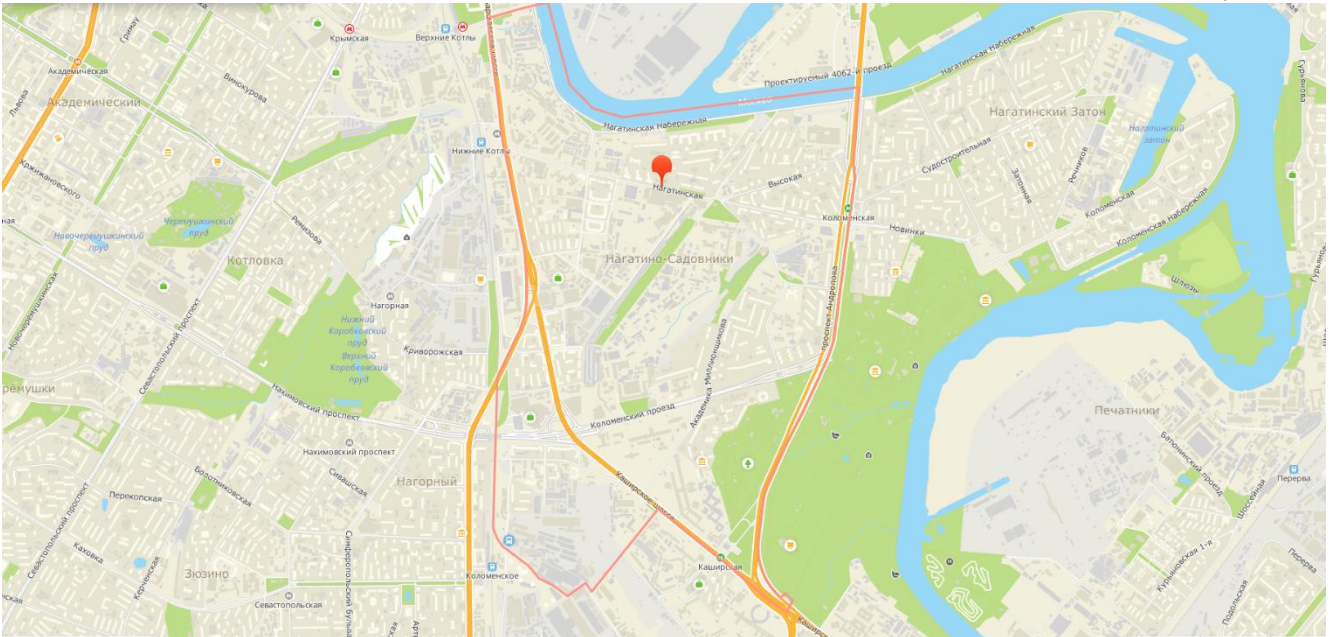


Рисунок №3 - расстояние до станции метро

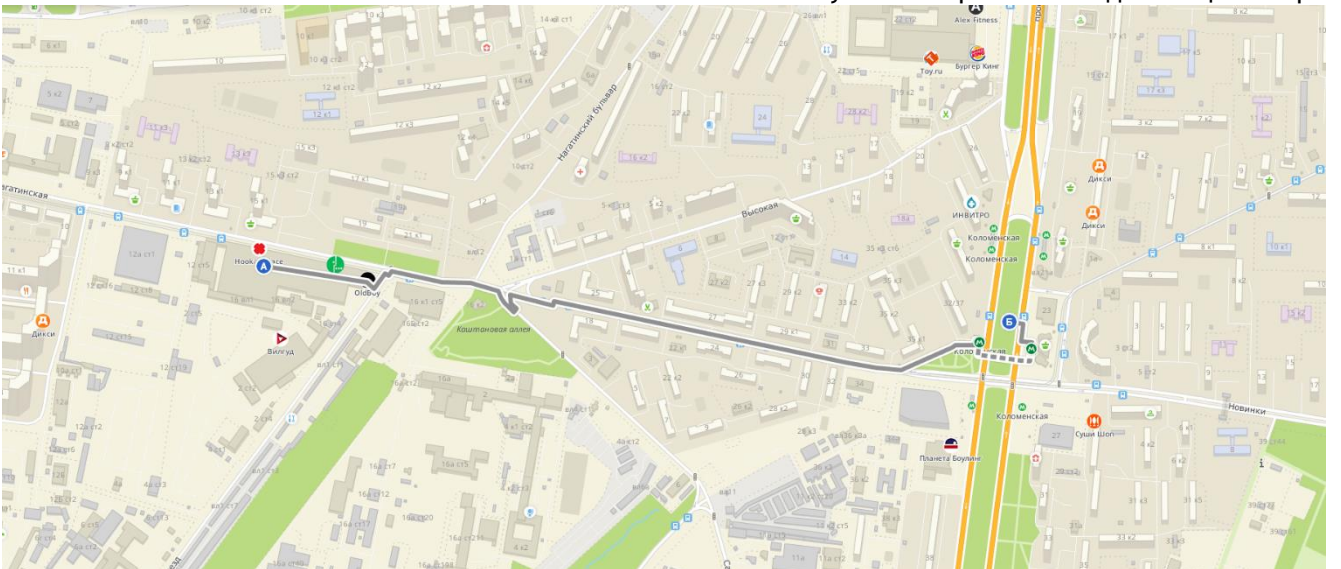


Рисунок №4

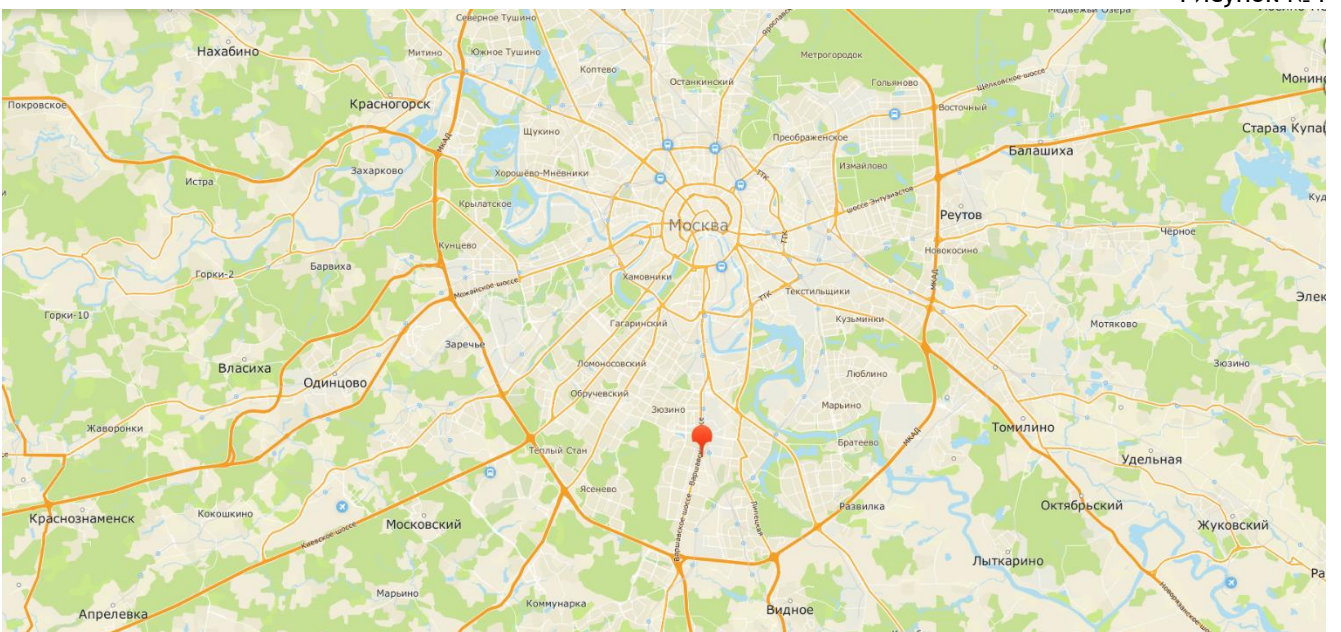


Рисунок №5

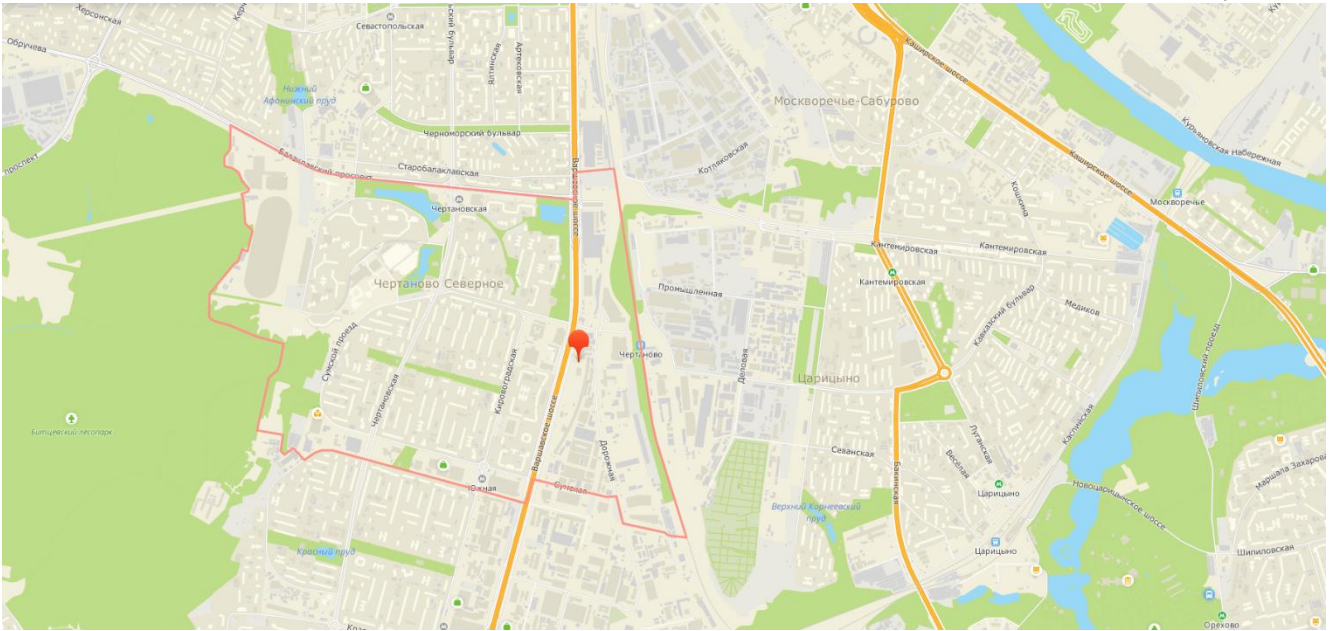


Рисунок №6 - расстояние до станции метро

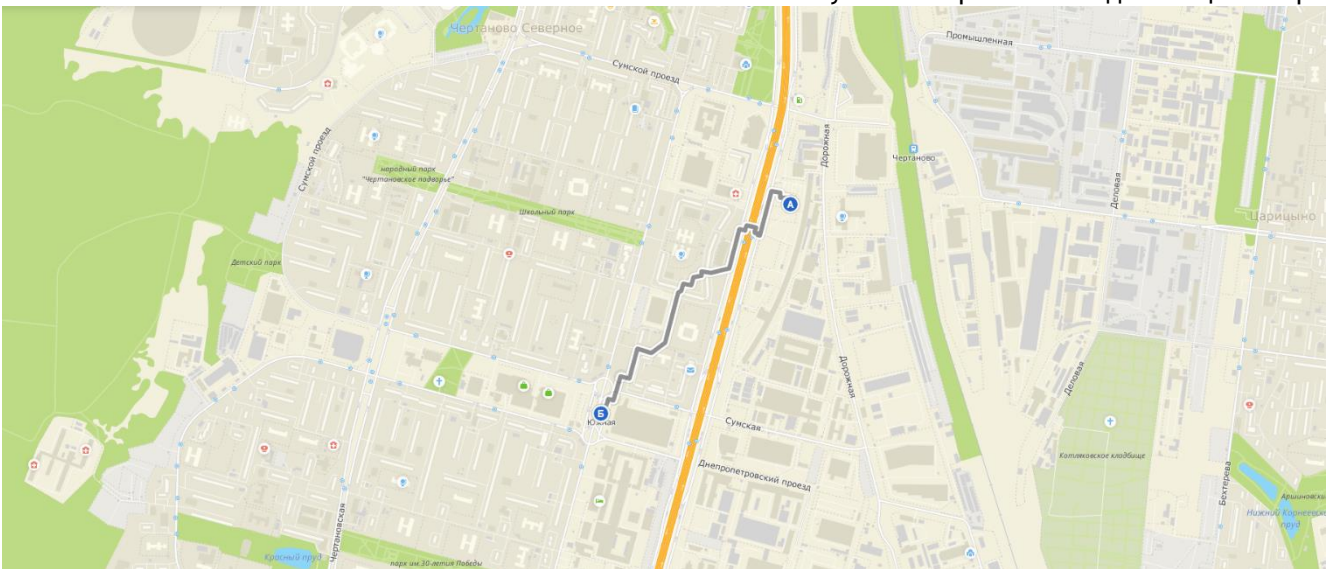


Рисунок №7

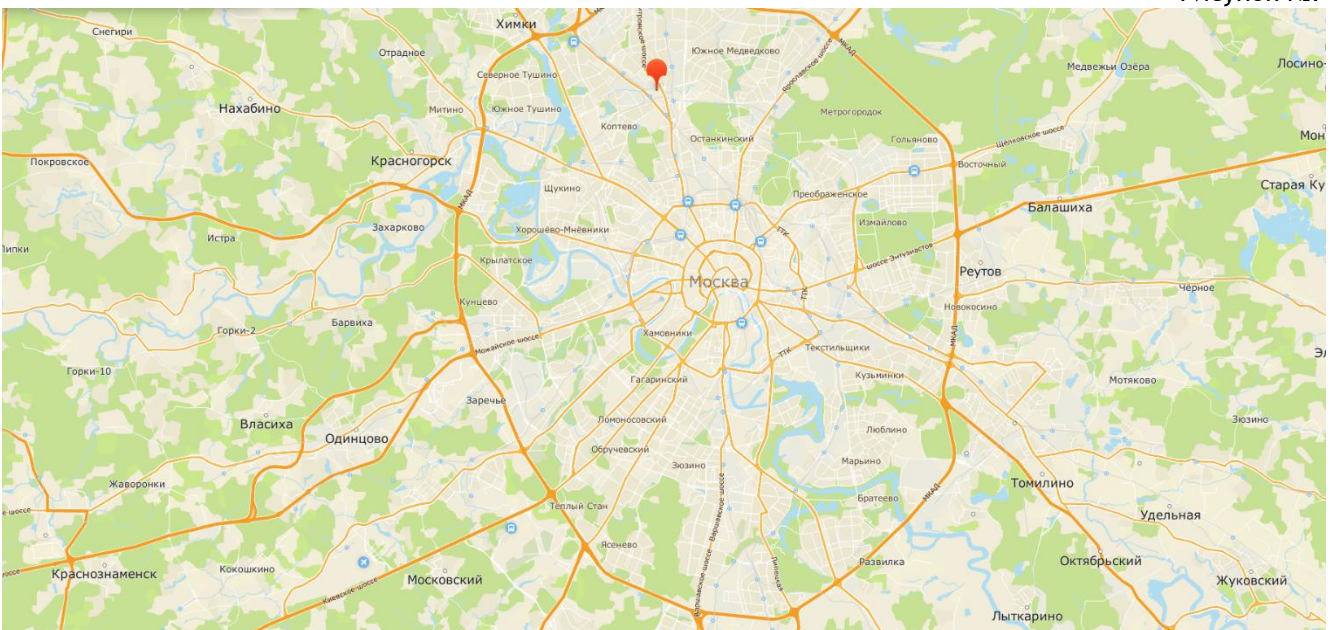


Рисунок №8

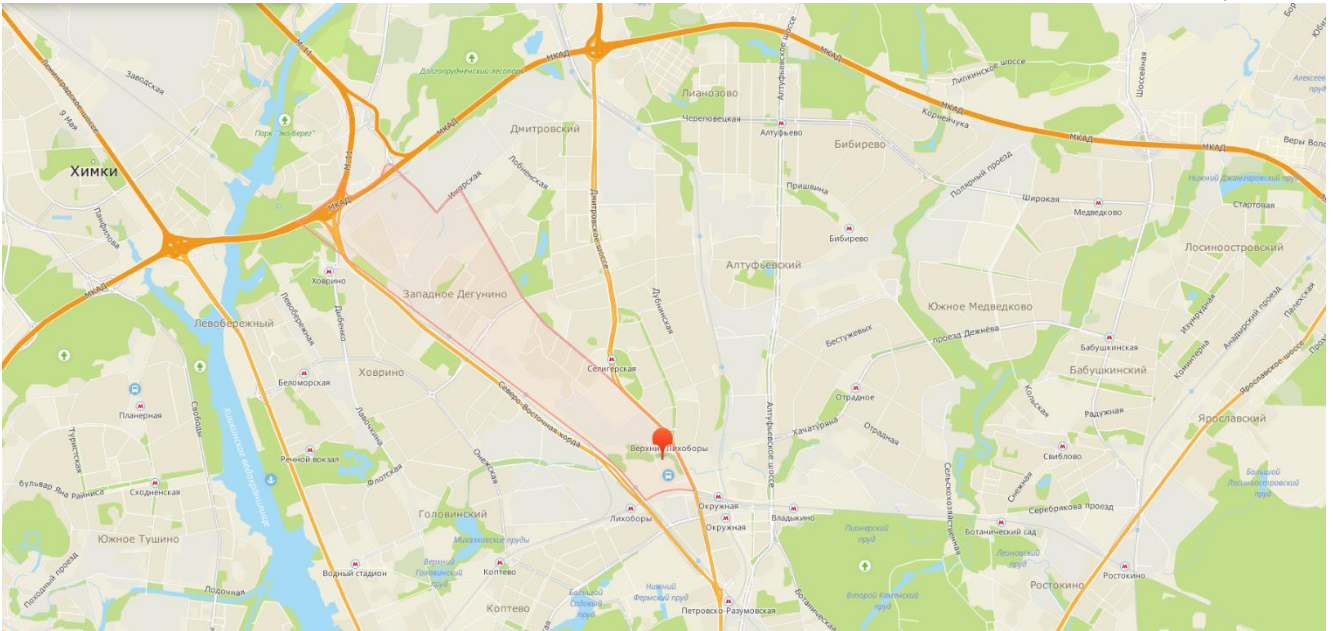
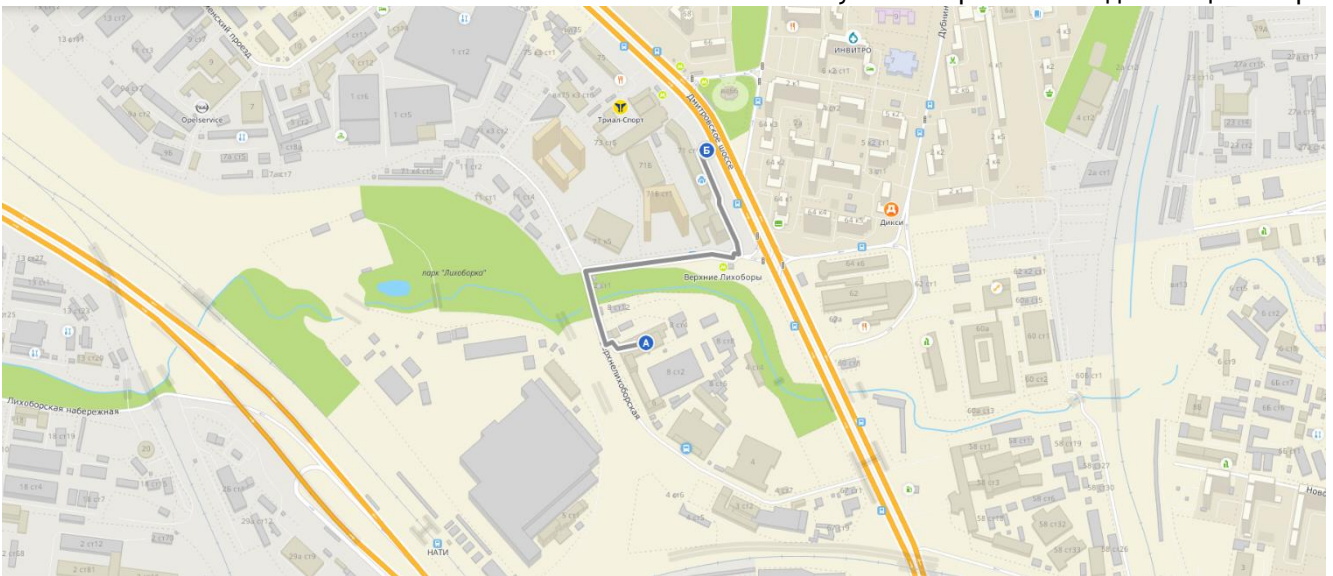


Рисунок №9- расстояние до станции метро



Источник: <https://2gis.ru/perm/>

Характеристика объекта оценки: нежилое помещение, кадастровый номер: 77:05:0004003:8167, общая площадь: 1 485,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62).

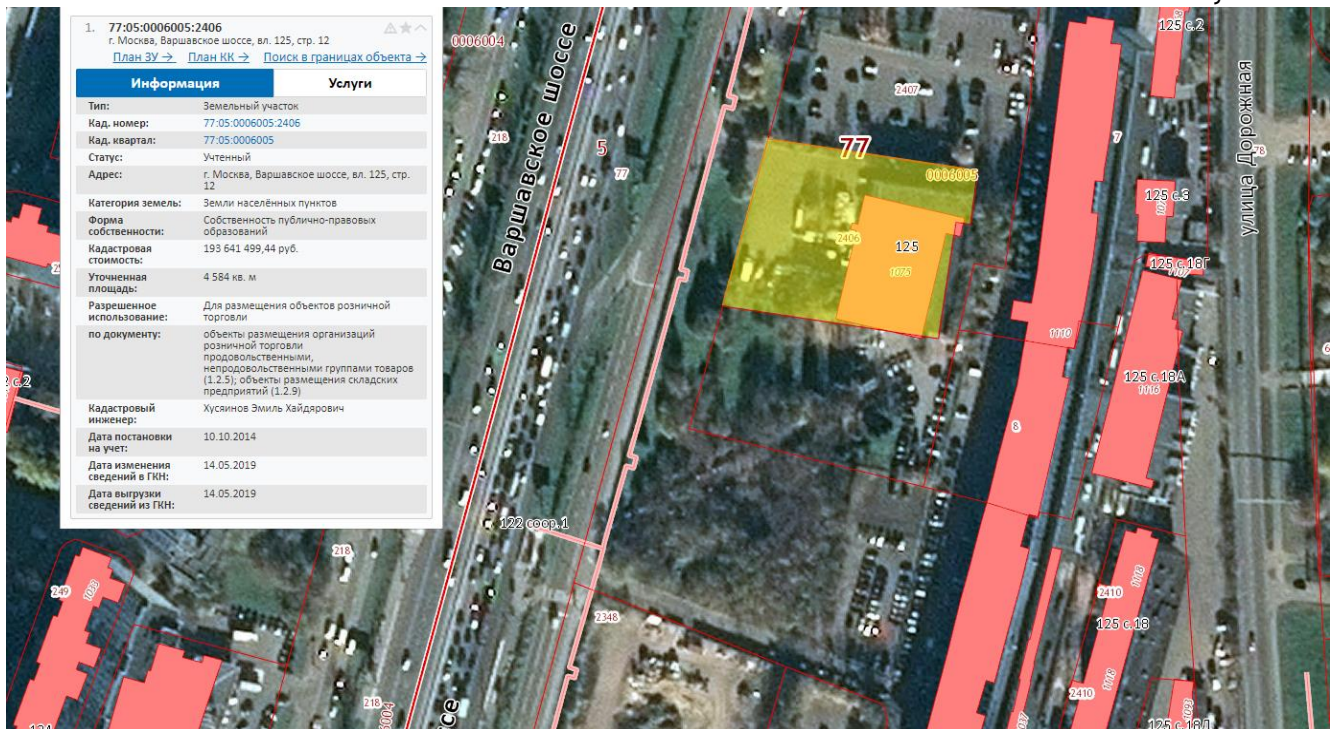
Таблица №10

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки	нежилое помещение, кадастровый номер: 77:05:0004003:8167, общая площадь: 1 485,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62)
Адрес объектов	Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62)
Объемно-планировочное решение	Встроенное помещение
Текущее использование	Помещения свободного назначения
Год постройки здания	1990
Этажность	1 этаж
Общая площадь помещения, кв.м.	1485,6
Отделка	Штукатурка, обои, плитка
Состояние отделки	В среднем состоянии
Техническое обеспечение	Отопление - центральное Водоснабжение - центральное Электроснабжение - проводка скрытая Канализация - центральная Вентиляция, системы кондиционирования Телефон, интернет
Величина физического изно-	-

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки	нежилое помещение, кадастровый номер: 77:05:0004003:8167, общая площадь: 1 485,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62)
Адрес объектов	Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62)
са объекта согласно данным технического паспорта	
Информация о перепланировках	Соответствует БТИ
Дополнительная существенная информация	-

Характеристика объекта оценки: земельный участок, кадастровый номер: 77:05:0006005:2406, общая площадь: 4 584 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12.

Рисунок №10



Источник: www.maps.rosreestr.ru

Таблица №11

Адрес расположения земельного участка	Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12
Субъект права	Право пользования объектами закреплено за ООО «Орион»
Имущественные права	Право пользования
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов розничной торговли
Существующие обременения	Не зарегистрировано
Кадастровый номер земельного участка	77:05:0006005:2406
Общая площадь, кв.м (согласно Свидетельству о государственной регистрации права)	4 584
Кадастровая стоимость	193 641 499,44 рублей
Описание земельного участка и рельефа местности	Земельный участок многоугольной формы, рельеф местности - спокойный
Имеющиеся подъезды к участку (грунтовые и асфальтированные дороги, близость ж/д веток, тупиков)	Асфальтированная дорога
Характер использования соседних земельных участков (свободные от застройки, застроенные, какие постройки)	В окружении объекта оценки находятся преимущественно застроенные земельные участки под объектами жилого, административного, производственного назначения.
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, водоснабжение, отопление
Благоустройство территории	Благоустроено
Имеющиеся улучшения	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12

Вывод: Земельный участок, предназначенный для промышленных объектов, имеет выгодное местоположение. Подведены все коммуникации к участку.

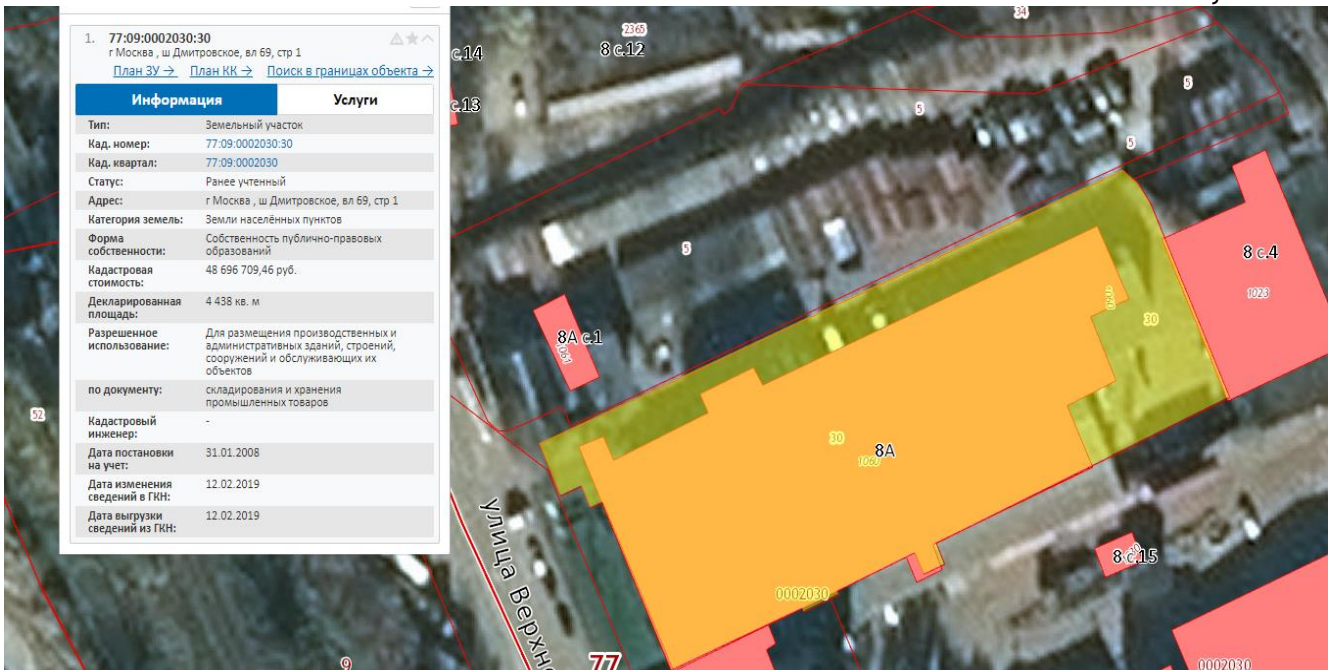
Характеристика объекта оценки: нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12.

Таблица №12

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки	нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12
Адрес объектов	Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12
Объемно-планировочное решение	Отдельно стоящее здание
Текущее использование	Здание производственного назначения
Год постройки здания	1996
Этажность	2
Общая площадь здания, кв.м.	1 510,8
Состояние отделки	В среднем состоянии
Техническое обеспечение	Отопление - центральное Водоснабжение - центральное Электроснабжение - проводка скрытая Канализация - центральная Вентиляция Телефон, интернет
Величина физического износа объекта согласно данным технического паспорта	-
Информация о перепланировках	Соответствует БТИ
Дополнительная существенная информация	-

Характеристика объекта оценки: земельный участок, кадастровый номер: 77:09:0002030:30, общая площадь: 4 438 кв. м., адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69, стр 1.

Рисунок №11



Источник: www.maps.rosreestr.ru

Таблица №13

Адрес расположения земельного участка	г Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69, стр 1
Субъект права	Право пользования объектами закреплено за ООО «Орион»
Имущественные права	Право пользования
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Существующие обременения	Не зарегистрировано
Кадастровый номер земельного участка	77:09:0002030:30
Общая площадь, кв.м (согласно Свидетельству о государственной регистрации права)	4 438
Кадастровая стоимость	48 696 709,46 рублей

Описание земельного участка и рельефа местности	Земельный участок прямоугольной формы, рельеф местности - спокойный
Имеющиеся подъезды к участку (грунтовые и асфальтированные дороги, близость ж/д веток, тупиков)	Асфальтированная дорога
Характер использования соседних земельных участков (свободные от застройки, застроенные, какие постройки)	В окружении объекта оценки находятся преимущественно застроенные земельные участки под объектами жилого, административного, производственного назначения.
Наличие инженерных коммуникаций	Электричество, водоснабжение, отопление
Благоустройство территории	Благоустроено
Имеющиеся улучшения	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002030:1060, общая площадь: 2 766,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а

Вывод: Земельный участок, предназначенный для промышленных объектов, имеет выгодное местоположение. Подведены все коммуникации к участку.

Характеристика объекта оценки: нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002030:1060, общая площадь: 2 766,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а.

Таблица №14

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки	нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002030:1060, общая площадь: 2 766,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а
Адрес объектов	Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а
Объемно-планировочное решение	Отдельно стоящее здание
Текущее использование	Здание производственного назначения
Год постройки здания	1947
Этажность	1
Общая площадь здания, кв.м.	2 766,6
Состояние отделки	В среднем состоянии
Техническое обеспечение	Отопление - центральное Водоснабжение - центральное Электроснабжение - проводка скрытая Канализация - центральная Вентиляция Телефон, интернет
Величина физического износа объекта согласно данным технического паспорта	-
Информация о перепланировках	Соответствует БТИ
Дополнительная существенная информация	-

7.2.6. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На дату оценки объекты оценки используются по назначению - в качестве помещений свободного назначения, а также зданий производственно-складского назначения с земельным участком под производство.

7.2.7. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Не обнаружены

7.3. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, СУЩЕСТВЕННАЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Не выявлено

7.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наиболее эффективного использования (Н.Э.И.) - процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то есть то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наиболее эффективное использование и является абсолютном. Оно отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Использование объекта недвижимости должно отвечать следующим четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию.

Понятие оптимального использования, применяемого в настоящем отчете, определяется как наиболее эффективное разрешенное законом использование земельного участка и возведенного на нем объекта недвижимости с наибольшей отдачей.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. Юридическая допустимость - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством, правительственным и местным законодательством (рассмотрение всех документов, регламентирующих нормативно-юридическую сторону вариантов функционального использования).

Характер использования может быть ограничен договорами аренды, запретом на использование отдельных видов материалов, ограничением определённой этажности, запретом на строительство в данном месте, негативным настроением местного населения и т.д.

2. Физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования (размеры и форма участка, его доступность, вероятность и частота стихийных бедствий, топографические и географические особенности, инженерно-геологические и гидрологические условия, доступность транспортных и коммунальных удобств).

3. Экономическая оправданность - рассмотрение того, какое из физически осуществимых и разрешенных законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка (то есть рассмотрение финансово целесообразных из оставшихся вариантов).

Критерием финансовой целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов для компенсации затрат на инвестиции).

4. Максимальная продуктивность - рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Из всех финансово целесообразных вариантов необходимо выбрать использование, которое создаёт максимальную остаточную стоимость земли, либо обеспечивает максимальный возврат инвестированного капитала.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Для объекта оценки: нежилое помещение, кадастровый номер: 77:05:0004003:8167, общая площадь: 1 485,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62).

Таблица №15

Варианты НЭИ	Тест на НЭИ			
	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Помещения свободного коммерческого (свободно-го) назначения	+	+	+	+
Жилое помещение	-	-	-	-
Производственное помещение	-	-	-	-
Складское помещение	-	-	-	-

Источник: Проф. Коростелев С.П. «Определение НЭИ при оценке недвижимости» (<http://www.ocenchik.ru/docs/197.html>)

Для объектов оценки:

- Нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12;

- Нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002030:1060, общая площадь: 2 766,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а.

Таблица №16

Варианты НЭИ	Тест на НЭИ			
	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Помещения свободного коммерческого (свободно-го) назначения	-	-	-	-
Жилое помещение	-	-	-	-
Производственное помещение	+	+	+	+
Складское помещение	-	-	-	-

Источник: Проф. Коростелев С.П. «Определение НЭИ при оценке недвижимости» (<http://www.ocenchik.ru/docs/197.html>)

Вывод: Возможным использованием объектов оценки является их использование в текущих целях. В связи с тем, что законодательно разрешено использование объекта только в текущем использовании (согласно данным выписок из ЕГРН), рассмотрение параметров физической осуществимости, финансовой осуществимости и максимальной эффективности не имеет смысла. На основании проведенного анализа наиболее эффективного использования объектов оценки, объекты недвижимого имущества могут быть использованы только в текущем назначении - в качестве помещений торгово-офисного, а также свободного назначения и зданий производственно-складского назначения с земельным участком под производство.

8. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

8.1.1. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (РФ)

Картина экономики. Апрель 2019 года.

Динамика показателей экономической активности в 1кв19 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1кв19 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота.

В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в 1кв19 внес потребительский спрос. На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений.

Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1кв19 обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе-марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов).

Годовая динамика заработной платы ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности.

В 1кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1кв18. Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в 1кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017-2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта.

Российский рубль в январе-апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1кв19 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody's суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня.

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США.

Источник: <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019050701>

8.1.2. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)
Основные итоги социально-экономического развития Москвы за январь-июнь 2019 года

Таблица №17

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-июнь 2018 в % к январю-июню 2017
	Июнь 2019	Январь-июнь 2019	Июнь 2019	Январь-июнь 2019	
Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды»			100.2 ¹⁾	107.1 ¹⁾	119.2 ¹⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности: ²⁾					
добыча полезных ископаемых	12344.6	55983.0	280.6	215.4	132.8
обрабатывающие производства	536034.5		61.0	95.6	137.9
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	45908.8		103.8	98.7	106.9
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	41583.6	297577.2	104.5	98.9	105.6
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	3632.1	85497.2	100.3	97.2	111.2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	10649.1	69839.3	96.3	125.0	102.8
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности: ²⁾					
добыча полезных ископаемых	134115.2	1052836.4	77.4	106.3	152.6
обрабатывающие производства	450199.0		60.7	90.2	133.7
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	42713.6		101.5	97.2	108.0
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	37285.3	244121.7	101.1	96.6	107.4
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	4645.3	121703.9	99.5	97.3	109.3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	10371.9	65231.7	87.9	109.2	103.7
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	60392.6	373175.1	94.6 ¹⁾	103.1 ¹⁾	93.8 ¹⁾
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ²	471.6	2245.8	174.9	в 3.1 р.	87.3
Объем услуг предприятий транспорта ³⁾	205139.3	1202594.9	100.8 ¹⁾	110.3 ¹⁾	112.8 ¹⁾
Объем услуг связи ³⁾	60096.2	367117.5	88.4 ¹⁾	94.8 ¹⁾	108.7 ¹⁾
Оборот розничной торговли, млн. рублей	393948.5	2379260.6	102.0 ¹⁾	101.0 ¹⁾	102.7 ¹⁾
Оборот общественного питания, млн. рублей	16340.2	92857.5	100.9 ¹⁾	107.8 ¹⁾	108.9 ¹⁾
Объем платных услуг населению, млн. руб. #)	159852.9	897959.8	91.1 ¹⁾	97.1 ¹⁾	101.3 ¹⁾
Индекс потребительских цен, %	x	102.8 ⁴⁾		105.0	103.3
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек ⁵⁾	28.0	29.5	110.0	104.8	86.7 ⁶⁾
Начисленная средняя заработная плата одного работника ⁷⁾					
номинальная, рублей	89044.8		105.5	108.0	113.5 ^{##)}
реальная	x	x	100.4	102.7	109.9 ^{##)}
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, %		7.2 ⁸⁾		...	-

- 1) В сопоставимой оценке.
 2) В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.
 3) По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах.
 4) Июнь 2019г. к декабрю 2018г.
 5) На конец периода.
 6) Июнь 2018г. к июню 2017г.
 7) По крупным, средним и малым предприятиям за январь-май 2019г.
 8) Утвержденная предварительная оценка за 2018г.
 #) Оперативные данные за 2018 г. и январь-апрель 2019 г. уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.
 ##) Январь-май 2018г. к январю-маю 2017г.

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

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

8.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объекты оценки:

- Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:05:0004003:8167, общая площадь: 1 485,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62);
- Право пользования земельным участком, кадастровый номер: 77:05:0006005:2406, общая площадь: 4 584 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12;
- Нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12;
- Право пользования земельным участком, кадастровый номер: 77:09:0002030:30, общая площадь: 4 438 кв. м., адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69, стр 1;
- Нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002030:1060, общая площадь: 2 766,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а.

На дату осмотра объекты оценки используются в качестве офисных помещений, а также здания производственного назначения. Таким образом, сегмент рынка, к которому относятся объекты оценки: рынок объектов офисного, а также свободного назначения, и здания производственно-складского назначения с земельными участками под производство.

8.2.2. ИНФОРМАЦИЯ О СПРОСЕ И ПРЕДЛОЖЕНИЯХ НА РЫНКЕ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Январь 2019

В январе на продажу предлагалось 658 объектов общей площадью 873 тыс. кв.м и общей стоимостью 153 млрд. руб., что ниже показателя декабря на 58% как количеству и на 54% - по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях не изменилась и составила 175 361 руб./кв. м. Курс доллара в январе снизился на 1%. В итоге, в долларовом эквиваленте цена выросла на 1% и составила 2 637 \$/кв. м. За год цены в рублях выросли на 5%, а в долларах - снизились на 13%.

Значительное снижение объема предложения в январе было вызвано большим количеством нерабочих дней, при этом факт заметного изменения цен указывает на то, что и деловая активность была низкой.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские помещения (21%), помещения свободного назначения (15%) и торговые помещения (14%).

Рынок в целом					
Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. Р	Общая площадь, кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, Р/кв. м
Значение	658	153 006	873	1,33	175 361
К декабрю 2018	▼-58%	▼-54%	▼-54%	▲+11%	0%
К январю 2018	▼-48%	▼-41%	▼-44%	▲+8%	▲+5%

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в январе 2019 г. по количеству снизился на 54%, а по общей площади - на 53%. Всего на рынке экспонировалось 114 объектов общей площадью 126 тыс.кв.м. и общей стоимостью 21,7 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 12 объектов общей площадью 3 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству сократился на 52%, а по общей площади - на 79%, при этом цена за месяц выросла на 23% и составила 895 240 руб./кв.м. Рост цены был вызван уходом с рынка крупного объекта на ул.Н.Арбат (8381 кв.м, 556 430 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 54%, а по общей площади - на 52%, составив 102 объекта общей площадью 123 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц сократилась на 4% и составила 154 837 руб./кв. м. Снижение цен связано, в частности, с началом экспонирования дешевых торговых объектов на ул.Б.Очаковская (878 кв.м, 91 100 руб./кв.м) и ул. Молодцова (420 кв.м, 95 238 руб./кв.м).

Учитывая тот факт, что существенный рост цен по объектам в центре был вызван уходом с рынка лишь единственного крупного дешевого объекта, о каких либо тенденциях в данном случае говорить не приходится. Что касается помещений за пределами центра, то, судя по снижению цен как за месяц, так и за год, отрицательные факторы преобладают.

Торговые помещения внутри Садового Кольца					
Торговые внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	12	2 677	3	0,25	895 240
К декабрю 2018	▼-52%	▼-74%	▼-79%	▼-57%	▲+23%
К январю 2018	▼-64%	▼-75%	▼-81%	▼-49%	▲+38%
Торговые помещения вне Садового Кольца					
Торговые вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	102	19 021	123	1,2	154 837
К декабрю 2018	▼-54%	▼-51%	▼-49%	▲+10%	▼-4%
К январю 2018	▼-69%	▼-62%	▼-55%	▲+41%	▼-16%

Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в январе 2019 г. снизился на 60% по количеству и на 57% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 392 объекта общей площадью 432 тыс. кв.м и общей стоимостью 95 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, сократилось на 66%, а общая площадь - на 61%, в результате чего объем предложения составил 59 объектов площадью 53 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 28% и составила 516 473 руб./кв. м. Рост цен был связан, в частности, с уходом с рынка дешевых объектов на ул. Пятницкая (3 841 кв.м, 182 244 руб./кв.м), Цветной б-р (5 080 кв.м, 321 200 руб./кв.м), Подсосенский пер. (5 986 кв.м, 167 110 руб./кв.м) и Чистопрудный б-р (8 216 кв.м, 334 720 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 59% по количеству и на 56% по общей площади и составил 333 объекта общей площадью 379 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра выросла на 5% и составила 178 818 руб./кв.м. Рост цены был связан, в частности, с окончанием экспонирования в декабре дешевых объектов на пр-те Вернадского (20 106 кв.м, 59 771 руб./кв.м), ул. Шарикоподшипниковская (21 475 кв.м, 55 900 руб./кв.м).

Судя по более существенным темпам роста цен как за месяц, так и за год, спрос на помещения в центре более высок.

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	59	27 355	53	0,9	516 473

Офисные помещения внутри Садового Кольца					
Офисы внутри СК	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
К декабрю 2018	▼-66%	▼-50%	▼-61%	▲+14%	▲+28%
К январю 2018	▼-50%	▼-31%	▼-50%	▲+1%	▲+39%
Офисные помещения вне Садового Кольца					
Офисы вне СК	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	333	67 840	379	1,14	178 818
К декабрю 2018	▼-59%	▼-54%	▼-56%	▲+9%	▲+5%
К январю 2018	▼-42%	▼-35%	▼-41%	▲+2%	▲+9%

Производственно-складские помещения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в январе 2019 г. сократилось на 47%, а их общая площадь - на 46%. Объем предложения составил 67 объектов общей площадью 188 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений снизилась на 5% и составила 68 569 руб./кв.м. Снижение произошло за счет уменьшения цен по объектам, которые экспонируются уже не первый месяц.

Объем предложения объектов свободного назначения в январе 2019 г. по количеству сократился на 60%, а по общей площади - на 58%, составив 85 объектов общей площадью 126 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения за месяц не изменилась и составила 183 951 руб./кв.м.

Производственно-складские помещения					
ПСП	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	67	12 902	188	2,81	68 569
К декабрю 2018	▼-47%	▼-48%	▼-46%	▲+3%	▼-5%
К январю 2018	▼-19%	▼-38%	▼-45%	▼-32%	▲+13%
Помещения свободного назначения					
ПСН	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	85	23 211	126	1,48	183 951
К декабрю 2018	▼-60%	▼-58%	▼-58%	▲+6%	-0%
К январю 2018	▼-36%	▼-33%	▼-31%	▲+8%	▼-3%

Источник: <https://rrg.ru/analytic/review/sale-january-2019>

8.2.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

На основании проведенного анализа рынка купли-продажи административных помещений и зданий, расположенных на территории г. Москвы, были выявлены следующие объекты:

Таблица №18

№ п/п	Тип помещения	Местонахождение	Контактные данные	Источник	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Этаж
1	Помещение офисного назначения	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	8-905-759-19-69	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_318_kv.m_1760262268	318	36 888 000	116 000	1 этаж
2	Помещение торгового назначения	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	8-915-418-66-59	https://www.cian.ru/sale/commercial/207284235/	180	14 000 000	77 778	1 этаж
3	Помещение свободного назначения	Московская область, г. Москва, Хлебозаводской проезд, д.7, с.9	8-958-498-09-79	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/rodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_190.0_m_1759213256	190	25 000 000	131 579	2 этаж
4	Помещение офисного назначения	Московская область, г. Москва, Хлебозаводской проезд, д.7, с.9	8-917-540-78-56	https://www.cian.ru/sale/commercial/206290920/	262	23 580 000	90 000	3 этаж
5	Помещение офисного назначения	Московская область, г. Москва, Хлебозаводской проезд, д.7, с.9	8-916-951-91-82	https://www.cian.ru/sale/commercial/204472957/	262	18 100 000	69 084	6 этаж
6	Помещение офисного назначения	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	8-985-010-37-14	https://www.cian.ru/sale/commercial/211729499/	148,8	11 900 000	79 974	2 этаж
7	Помещение офисного назначения	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	8-915-201-38-08	https://www.cian.ru/sale/commercial/200323611/	183	26 000 000	142 077	2 этаж

Предложения по аренде объектов недвижимого имущества административного назначения, расположенных на территории г. Москвы:

Таблица №19

№ п/п	Тип помещения	Местонахождение	Контактные данные	Источник	Площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Этаж
1	Помещение свободного назначения	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	8-958-769-64-04	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_302_m_1703167498	302	449 000	1 487	1 этаж
2	Помещение свободного назначения	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	8-929-672-64-88	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_190_m_1784749844	190	247 000	1 300	1 этаж
3	Помещение свободного назначения	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	8-495-134-75-16	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/nagatinskaya_ulitsa_16_2162_kv.m_1764071832	216,2	350 000	1 619	1 этаж
4	Помещение торгового назначения	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	8-985-560-39-84	https://www.cian.ru/rent/commercial/206426531/	145	199 992	1 379	1 этаж
5	Помещение свободного назначения	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	8-919-139-06-46	https://www.cian.ru/rent/commercial/210658030/	161,5	220 125	1 363	1 этаж

6	Помещение свободного назначения	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	8-915-331-64-91	https://www.cian.ru/rent/commercial/196304269/	170	187 000	1 100	2 этаж
---	---------------------------------	--	-----------------	---	-----	---------	-------	--------

На основании проведенного анализа рынка купли-продажи производственно-складских помещений и зданий, расположенных на территории г. Москвы, вблизи объекта оценки, расположенного по адресу: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а, были выявлены следующие объекты:

Таблица №20

№	Местонахождение	Контактные данные	Источник	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.
1	г. Москва, Ильменский проезд, 5	8-916-980-43-49	https://www.cian.ru/sale/commercial/207493131/	1 300	55 000 000	42 308
2	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, 79 ас15	8-495-138-75-66	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2154.10_m_1781066366	2 154,1	66 000 012	30 639
3	г. Москва, Дмитровское шоссе, 116а	8-926-521-55-88	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7965_m_1258213194	7 965	410 000 000	51 475
4	г. Москва, проезд Черепановых, 17А	8-958-769-69-19	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_812.9_m_1596532047	812,9	30 000 000	36 905
5	г. Москва, Дмитровское шоссе, 102а	8-495-258-52-23	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_kompleksa_m_petrovsko-razumovskaya_950007716	6 000	130 000 000	21 667
6	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, 79а, с15	8-495-258-52-23	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_pod_sklad-proizvodstvo_1652496390	2 154	54 998 082	25 533
7	г. Москва, ул. Бусиновская Горка, 1В	8-916-531-49-20	https://www.cian.ru/sale/commercial/182575166/	4 500	210 000 000	46 667

Предложения по аренде объектов недвижимого имущества производственно-складского назначения, расположенных на территории г. Москвы, вблизи объекта оценки, расположенного по адресу: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а, были выявлены следующие объекты:

Таблица №21

№ п/п	Местонахождение	Контактные данные	Источник	Площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб.	Арендная ставка, руб./кв.м.
1	г. Москва, Солнечногорский проезд, 4АС1	8-988-730-03-29	https://www.cian.ru/rent/commercial/214413194/	1 700	935 000	550
2	г. Москва, Солнечногорский проезд, 4АС1	8-958-498-29-00	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1980_m_1471010008	1 980	1 188 000	600
3	г. Москва, Сигнальный проезд, д.3	8-495-138-71-90	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_7554_m_1434320966	755,4	421 765	558
4	г. Москва, Ильменский проезд, 7Ас1	8-977-373-62-23	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_288_m_1782343446	288	175 000	608
5	г. Москва, ул. Верхнелихоборская, 11с1	8-906-796-85-76	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_750_m_1763776326	750	300 000	400
6	г. Москва, Лихоборская набережная, д.18	8-495-138-73-47	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_658_m_1391486980	658	292 000	444
7	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, 29б	8-906-749-29-70	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_ot_sobstvennika_450_m_683507277	450	270 000	600

На основании проведенного анализа рынка купли-продажи производственно-складских помещений и зданий, расположенных на территории г. Москвы, вблизи объекта оценки, расположенного по адресу: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12, были выявлены следующие объекты:

Таблица №22

№	Местонахождение	Контактные данные	Источник	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.
1	г. Москва, ул. Подольских Курсантов, 3 с3	8-985-981-46-57	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1348.9_m_1567461708	1 348,9	100 000 000	74 134
2	г. Москва, ул. Первая Стекольная, д.7, с.5	8-985-922-57-00	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3500_m_1567461708	3 500	210 000 000	60 000

			schenie_3500_m_1302238271			
3	г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д.20 к.1	8-925-887-54-14	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2120_m_na_uchastke_05538_ga_1769349669	2 120	95 000 000	44 811
4	г. Москва, ул. 6-я Радиальная	8-495-258-52-23	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_proizvodstvenno-skladskogo_kompleksa_m.tsar_1533112597	6 500	290 000 000	44 615
5	г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д.24, с7	8-977-501-68-14	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_670_m_1773917217	670	25 370 000	37 866
6	г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д.20, с5	8-926-080-58-77	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1227729395	439,8	22 000 000	50 023
7	г. Москва, ул. Коляковская, д.6	8-495-138-73-52	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_proizvodstva_pl_594_m2_m_kantemirovskaya_372761442	594	80 000 000	134 680

Предложения по аренде объектов недвижимого имущества производственно-складского назначения, расположенных на территории г. Москвы, вблизи объекта оценки, расположенного по адресу: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12, были выявлены следующие объекты:

Таблица №23

№ п/п	Местонахождение	Контактные данные	Источник	Площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб.	Арендная ставка, руб./кв.м.
1	г. Москва, б-р Кавказский, 51, с10	8-495-325-42-00	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1100_m_429541351	1 100	660 000	600
2	г. Москва, б-р Кавказский, 51, с3	8-495-138-72-73	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_800.00_m_1615474185	800	500 000	625
3	г. Москва, б-р Кавказский, 57	8-958-498-15-78	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_6000.0_m_1018544535	6 000	3 500 000	583
4	г. Москва, б-р Кавказский, 59	8-985-695-09-37	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvosklad_1258_m_1045002719	1 258	503 200	400
5	г. Москва, б-р Кавказский	8-495-801-63-07	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_proizvodstvenno-skladskogo_pomescheniya_1296629069	6 300	4 725 000	750
6	г. Москва, ул. Дорожная, 1, к5	8-495-138-72-97	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_m_yuzhna_1758211930	2 507	1 734 009	692
7	г. Москва, Днепропетровский проезд, 1	8-499-653-67-24	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_sklad_1609307156	1 400	770 000	550

На основании проведенного анализа рынка купли-продажи объектов земельных участков под индустриальную застройку на территории г. Москвы, вблизи объекта оценки, расположенного по адресу: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12, были выявлены следующие объекты:

Таблица №24

№	Назначение земельного участка	Местонахождение	Контактные данные	Источник	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов	г. Москва, Каширское шоссе, 47С4	8-912-082-38-53	https://www.cian.ru/sale/commercial/213198461/	16 654	200 000 000	12 009,13
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов	г. Москва, МКАД, 32-й километр, внешняя сторона	8-916-952-26-44	https://www.cian.ru/sale/commercial/167205535/	2 000	18 500 000	9 250,00
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов	г. Москва, 5-й квартал Капотни, 20с4	8-903-973-41-74	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_72_sot._promnaznacheniya_1572909072	7 200	100 000 000	13 888,89
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов	г. Москва, ул. Кирпичные Выемки,12	8-915-230-03-52	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_72.2_sot._promnaznacheniya_1021551582	7 220	70 862 400	9 809,75
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов	г. Москва, ул. Борисовские Пруды, 1КА	8-916-903-09-21	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._promnaznacheniya_1777022454	6 100	97 000 000	15 901,64

На основании проведенного анализа рынка купли-продажи объектов земельных участков под индустриальную застройку на территории г. Москвы, вблизи объекта оценки, расположенного по адресу: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а, были выявлены следующие объекты:

Таблица №25

№	Назначение земельного участка	Местонахождение	Контактные данные	Источник	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов	г. Москва, ул. Ижорская, 6	8-916-070-36-73	https://www.cian.ru/sale/commercial/196659382/	9 120	100 000 000	10 964,91
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов	г. Москва, Дмитровское шоссе, 118 к1	8-916-052-28-06	https://www.cian.ru/sale/commercial/201399588/	6 640	120 000 000	18 072,29
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов	г. Москва	8-902-578-06-62	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_1639587364	600	6 990 000	11 650,00
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов	г. Москва, ул. Войкова, 6с12	8-926-177-92-99	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_1773764577	50 000	600 000 000	12 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов	г. Москва, ул. Михалковская, 65с1	8-903-103-66-36	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.25_ga_promnaznacheniya_1773611421	12 500	10 000 000	8 032,10

Таким образом, имеем следующее:

Таблица №26

№	Сегмент рынка	Количество выявленных предложений, шт.	Минимальное значение	Максимальное значение	Источники информации
1	Объекты административного назначения (предложение)	7	69 084 руб./кв.м.	142 077 руб./кв.м.	https://www.avito.ru , https://www.cian.ru
2	Объекты административного назначения (аренда)	6	1 100 руб./кв.м./мес.	1 619 руб./кв.м./мес.	
3	Объекты производственно-складского назначения (предложение) вблизи объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	7	21 667 руб./кв.м.	61 475 руб./кв.м.	
4	Объекты производственно-складского назначения (аренда) вблизи объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	7	400 руб./кв.м./мес.	608 руб./кв.м./мес.	
5	Объекты производственно-складского назначения (предложение) вблизи объекта Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а	7	37 866 руб./кв.м.	134 680 руб./кв.м.	
6	Объекты производственно-складского назначения (аренда) вблизи объекта Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а	7	400 руб./кв.м./мес.	750 руб./кв.м./мес.	
7	Земельные участки (предложение) вблизи объекта Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	5	9 250 руб./кв.м.	1 875,14 руб./кв.м.	
8	Земельные участки (предложение) вблизи объекта Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а	5	8 032,10 руб./кв.м.	18 072,29 руб./кв.м.	

Выводы:

Согласно проведенному исследованию, учитывая скидку на уторговывание, местоположение, основные конструктивные элементы, состояние объектов оценки, а также их текущее использование, рыночная стоимость и рыночная арендная ставка, могут находиться в диапазонах:

Таблица №27

№	Объект оценки	Диапазон, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	Диапазон, в котором может находиться рыночная арендная ставка объекта оценки, руб./кв.м./мес.
1	Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:05:0004003:8167, общая площадь: 1 485,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62)	50 000 - 100 000	1 000 - 1 200

2	Право пользования земельным участком, кадастровый номер: 77:05:0006005:2406, общая площадь: 4 584 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	6 000 - 11 000	-
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	38 000 - 60 000	500 - 600
4	Право пользования земельным участком, кадастровый номер: 77:09:0002030:30, общая площадь: 4 438 кв. м., адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69, стр 1	7 000 - 12 000	-
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002030:1060, общая площадь: 2 766,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а	27 000 - 50 000	450 - 550

8.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

8.3.1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Основные факторы, влияющие на цены и арендные ставки зданий и помещений коммерческого назначения:

1. Передаваемые имущественные права;
2. Условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки;
3. Условия продажи;
4. Условия рынка (дата продажи);
5. Скидка на торг;
6. Местоположение;
7. Расположение относительно красной линии;
8. Площадь;
9. Материал стен;
10. Физическое состояние;
11. Уровень отделки;
12. Коммуникации;
13. Тип объекта;
14. Этаж расположения;
15. Наличие коммунальных платежей (для арендной ставки).

Для объектов недвижимого имущества - производственно-складских баз:

1. Передаваемые имущественные права;
2. Условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки;
3. Условия продажи;
4. Условия рынка (дата продажи);
5. Скидка на торг;
6. Местоположение;
7. Общая площадь;
8. Доля основных типов помещений в основной площади (административные, производственно-складские отапливаемые, производственно-складские неотапливаемые);
9. Основные конструктивные элементы здания, в котором расположен объект оценки.
10. Доступ к ж/д ветке;
11. Наличие грузоподъемных механизмов;
12. Состояние помещения, расположенного в здании производственно-складского назначения.

Основные факторы, влияющие на стоимость, полученную в рамках доходного подхода:

1. Процент недозагрузки при сдаче в аренду;
2. Процент операционных расходов от потенциального валового дохода;
3. Ставка капитализации.

8.3.2. ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Анализ факторов, влияющих на спрос и предложение, подразумевает анализ конкретного объекта недвижимого имущества в сопоставлении с аналогами по основным критериям на рынке в сложившейся ситуации. Ценообразующими факторами, которые непосредственно могут влиять на стоимость объекта оценки, являются количественные, качественные и ценовые показатели на конкретном сегменте рынка.

Ценообразующие факторы для зданий производственно-складского назначения

Таблица №28

Группа факторов	Диапазон значений (допустимая величина корректировки)	Источник
1. Передаваемые права	0%	Как правило не влияет, поскольку права на объекты-аналоги совпадают с правами на объекты оценки
2. Условия финансирования	0%	Как правило не влияет, поскольку стоимость объектов-аналогов имеет денежное выражение.
3. Время продажи	0%	Не влияет, поскольку подобраны объекты-аналоги, предлагаемые на дату оценки.
4. Условия продажи (торг)	от 16,5% до 18,3%	«Справочник оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
5. Местоположение	0%	Как правило не влияет, так как объекты-аналоги расположены вблизи объекта оценки

6. Общая площадь	до 20%	«Справочник оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
7. Основные конструктивные элементы здания	до 25%	
8. Набор коммуникаций	до 25%	
9. Доступ к ж/д ветке	до 30%	
10. Наличие грузоподъемных механизмов	до 15%	

Ценообразующие факторы для земельных участков, относящихся к землям населенных пунктов и имеющих вид разрешенного использования: для производственной деятельности.

Таблица №29

Группа факторов	Диапазон значений (допустимая величина корректировки)	Источник
1. Передаваемые права	До 30%	«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
2. Условия финансирования	0%	Как правило не влияет, поскольку стоимость объектов-аналогов имеет денежное выражение.
3. Время продажи	0%	Не влияет, поскольку подобраны объекты-аналоги, предлагаемые на дату оценки.
4. Условия продажи (торг)	до 30%	«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
5. Местоположение	0%	Как правило не влияет, так как объекты-аналоги расположены вблизи объекта оценки
6. Общая площадь	до 20%	«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Ценообразующие факторы для помещений коммерческого (административного) назначения

Таблица №30

Группа факторов	Диапазон значений (допустимая величина корректировки)	Источник
1. Передаваемые права	0%	Как правило не влияет, поскольку права на объекты-аналоги совпадают с правами на объект оценки
2. Условия финансирования	0%	Как правило не влияет, поскольку стоимость объектов-аналогов имеет денежное выражение.
3. Время продажи	0%	Даты предложения объектов-аналогов не отличаются от даты оценки
4. Условия продажи (торг)	от 13,6 до 17,2%	«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
5. Местоположение	0%	Как правило не влияет, так как объекты-аналоги расположены вблизи объекта оценки
6. Общая площадь	от -5 до 70%	«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.
7. Основные конструктивные элементы здания	0%	
8. Набор коммуникаций	до 25%	
9. Качество внутренней отделки	от -19 до 28%	
10. Этаж расположения	от -15 до 17%	
11. Расположение относительно красной линии	до 25%	

8.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

8.4.1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Влияние экологических факторов на стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.4.2. ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЧИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Влияние прочих факторов на стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки Оценщиком не выявлено.

8.4.3. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ объектов оценки позволяет отнести их к классу специализированных объектов недвижимого имущества, т.е. к объектам, на которые существует низкий спрос, покупка и продажа, а также аренда которых затруднительна на открытом рынке.

Ликвидность любого объекта определяется соотношением спроса и предложения на аналогичные оцениваемому объекты движимого имущества на локальном рынке. Величину ликвидности удобно характеризовать величиной срока экспозиции, то есть длительностью необходимого маркетингового периода, адекватного оцениваемому объекту.

В целом имущество можно разделить на две группы:

1. Ликвидное - рынок обращения подобных оцениваемому объектов не ограничен.
2. Условно ликвидное - рынок обращения подобных оцениваемому объектов ограничен (объект оценки представляет собой специализированное имущество).

На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Предполагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица №31

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что у более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Анализ ликвидности объектов производился на основе нижеперечисленных факторов.

Таблица №32

Факторы	Описание фактора	Влияние фактора на ликвидность
Местоположение	Объекты расположены в г. Москва	Положительное
Состояние имущества	Объекты оценки находятся в хорошем состоянии.	Положительное
Соответствие современным используемым технологиям	Здания объектов оценки сконструировано из современных материалов.	Положительное
Масштабность	Площадь объектов оценки является типичной для рынка объектов коммерческого и производственного назначения.	Положительное
Наличие правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам	Заказчиком предоставлены правоустанавливающие и технические документы, необходимые для установления прав и физических параметров объектов оценки.	Положительное
Степень уникальности объекта	Объект оценки является типичным представителем рынка объектов коммерческого и производственного назначения.	Положительное
Спрос на данный тип недвижимости	Спрос на объекты коммерческого и производственного назначения на территории г. Москвы достаточен.	Положительное
Состояние рынка недвижимости	Большинство экспертов полагают, что рынок объектов коммерческого и промышленного назначения в 2019 году находится в состоянии спада*.	Положительное
Количество потенциальных потребителей в регионе	В г. Москва достаточное количество потребителей, которых может заинтересовать покупка данных объектов недвижимости.	Отрицательное
Полнота ценовой информации в данном имуществе в информационных источниках	Ценовая информация имеется, есть возможность получить представление о ценах на подобные объекты на основе доступных источников информации.	Положительное

*<https://rrg.ru/analytic/review/sale-january-2019>

Учитывая вышесказанное, объекты оценки можно отнести к среднеликвидным объектам недвижимого имущества со сроком экспозиции от 3 до 6 месяцев.

8.4.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

1. По итогам июня 2019 года общую политическую и социально-экономическую обстановку в стране и регионе расположения объекта оценки можно охарактеризовать как благоприятную;
2. Рынок коммерческой недвижимости г. Москвы можно охарактеризовать как активный. В Московской области достаточно предложений по продаже торгово-офисных и промышленных объектов. На основании данных об экономическом состоянии г. Москвы и обзора рынка объектов недвижимости, оценщиком был сделан вывод о средних ценах на объекты торгово-офисной и промышленной недвижимости.
3. Объекты оценки обладают средней степенью ликвидности, срок экспозиции может составлять до 6 месяцев. Согласно проведенному исследованию, учитывая скидку на уторговывание, местоположение, основные конструктивные элементы, состояние объектов оценки, а также их текущее использование, рыночная стоимость может находиться в диапазонах, представленных в п. 8.2.3.

Анализ рынка коммерческой недвижимости, показал, что объем рыночной информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности, на территории г. Москвы достаточен. Оценщиком выявлены объекты аналоги, имеющие сходные характеристики с объектами оценки.

Анализ рынка проведен исходя из принципа достаточности.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

9.1. ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) для оценки объекта оценки применяются три подхода: доходный, сравнительный, затратный.

9.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ

9.2.1. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (Глава 3, ст. 15 ФСО-1). На доходном подходе основаны методы капитализации дохода, остатка и предполагаемого использования.

9.2.1.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В рамках доходного подхода для оценки объектов оценки воспользуемся методом капитализации, т.к. рынок аренды объектов недвижимого имущества производственно-складского и административного назначения на территории г. Москвы достаточно развит.

9.2.1.2. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Приведены ниже в тексте отчета.

9.2.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (Глава 3, ст. 15 ФСО-1).

9.2.2.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. Поскольку объект оценки – встроенное помещения, т.е. является составной частью всего здания, принято решение отказаться от применения методов затратного подхода из-за отсутствия достоверной информации для расчета 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.

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

Затратный подход был исключен из расчётов.

9.2.2.2. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Данный подход не применяется.

9.2.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. (Глава 3, ст. 14 ФСО-1).

Сравнительный, или рыночный подход – это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен недавно произведенных сделок и цен предложения объектов, аналогичных оцениваемому объекту. При этом исходя из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены, заплаченные за аналогичные объекты, служат исходной информацией для расчета стоимости данного объекта. На сравнительном подходе основаны методы сравнения продаж, выделения и распределения.

9.2.3.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПРИМЕНЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таблица №33

Подходы и методы оценки	Область применения	Условия применения метода	Наличие необходимых условий применения метода оценки
-------------------------	--------------------	---------------------------	--

Метод сравнения продаж	Недвижимое имущество	Наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемому	Да
Метод выделения	Застроенные земельные участки	Наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок	Нет
Метод распределения	Застроенные земельные участки	1. Наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему оцениваемый земельный участок 2. Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости 3. Соответствие улучшений участка его наиболее эффективному использованию	Нет

Поскольку рынок купли-продажи объектов коммерческого (торгово-офисного и производственного) назначения на территории г. Москва достаточно развит, в рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж.

9.2.3.2. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Приведены ниже в тексте отчета.

9.3. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДХОДОВ

9.3.1. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Расчет рыночной стоимости объекта: Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:05:0004003:8167, общая площадь: 1 485,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62).

Метод сравнительного анализа предложений

Сравнительный подход в рамках настоящего отчета реализуется методом сравнительного анализа предложений к продаже. Были подобраны предложения, наиболее сопоставимые с объектом оценки.

Расчет рыночной стоимости производится, исходя из общей площади объекта (как объекта оценки, так и объектов - аналогов). В данном отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, 2, 3 и т.д. Далее приведено описание объектов-аналогов.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объекта. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Для оценки методом сравнения продаж, учитывая текущее использование объекта оценки, были проведены исследования и анализ рынка коммерческой (торгово-офисной) недвижимости Московской области, так как объекты оценки используются в качестве помещений торговой недвижимости.

В качестве аналогов, из представленных на открытом рынке, объектов аналогичного или «близкого» назначения, были отобраны только те объекты, которые на наш взгляд наиболее близки по основным экономическим, техническим и иным параметрам к объекту оценки и их количество оптимально для отражения всех ценообразующих факторов объекта оценки. Увеличение количества объектов-аналогов не приведет к увеличению качества отражения данных факторов. Информация по объектам-аналогам, количество и качество которой является достаточным для описания всех ценообразующих факторов, была получена из бесед с собственниками или их представителями посредством телефонных переговоров.

Описание выбранных аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки
 (Копии источников информации находятся в Приложении к отчету)

Таблица №34

№	Тип помещения	Местонахождение	Контактные данные	Источник	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Этаж	Описание
1	Помещение офисного назначения	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	8-905-759-19-69	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_318_kv.m_17602622_68	318	36 888 000	116 000	1 этаж	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
2	Помещение торгового назначения	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	8-915-418-66-59	https://www.cian.ru/sale/commercial/207284235/	180	14 000 000	77 778	1 этаж	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
3	Помещение свободного назначения	Московская область, г. Москва, Хлебозаводской проезд, д.7, с.9	8-958-498-09-79	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_190.0_m_1759213256	190	25 000 000	131 579	2 этаж	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
4	Помещение офисного назначения	Московская область, г. Москва, Хлебозаводской проезд, д.7, с.9	8-917-540-78-56	https://www.cian.ru/sale/commercial/206290920/	262	23 580 000	90 000	3 этаж	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
5	Помещение офисного назначения	Московская область, г. Москва, Хлебозаводской проезд, д.7, с.9	8-916-951-91-82	https://www.cian.ru/sale/commercial/204472957/	262	18 100 000	69 084	6 этаж	Не подходит, подобрано достаточное количество аналогов
6	Помещение офисного назначения	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	8-985-010-37-14	https://www.cian.ru/sale/commercial/211729499/	148,8	11 900 000	79 974	2 этаж	Не подходит, подобрано достаточное количество аналогов
7	Помещение офисного назначения	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	8-915-201-38-08	https://www.cian.ru/sale/commercial/200323611/	183	26 000 000	142 077	2 этаж	Не подходит, экстремальное значение выборки

Таблица №35

Объекты-аналоги для встроенного помещения офисного назначения

Наименование	Ед. изм.	Объекты сравнения			
		1	2	3	4
Назначение		Помещение офисного назначения	Помещение торгового назначения	Помещение свободного назначения	Помещение офисного назначения
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_318_kv.m_1760262268	https://www.avito.ru/elektrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_216.1_m_1578863778	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_190.0_m_1759213256	https://www.cian.ru/sale/commercial/206290920/
Контакты		8-905-759-19-69	8-915-418-66-59	8-958-498-09-79	8-917-540-78-56
Адрес		Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	Московская область, г. Москва, Хлебозаводской проезд, д.7, с.9	Московская область, г. Москва, Хлебозаводской проезд, д.7, с.9
Общая площадь	м2	318	180,0	190,0	262,0
Цена продажи/ предложения	руб.	36 888 000	14 000 000	25 000 000	23 580 000
Цена 1м.кв	руб.	116 000	77 778	131 579	90 000
Тип объекта		Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Наличие отдельного входа		Нет	Нет	Нет	Нет
Расположение относительно красной линии		На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Состояние отделки		Без отделки	Без отделки	В среднем состоянии	В среднем состоянии
Этаж расположения		1 этаж	1 этаж	2 этаж	3 этаж

Обоснование проведения корректировок.

Виды корректировок.

Последовательные корректировки (первая группа) - относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (элементы сравнения 1-4), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Данные корректировки относятся к условиям сделки купли-продажи и приводят цены продаж к рыночным условиям на дату проведения оценки; при выполнении корректировка должна быть соблюдена приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей:

- имущественные права;
- условия финансирования;
- динамика сделок на рынке (дата продажи/предложения, условия рынка).

Независимые корректировки (вторая группа) - относящиеся непосредственно к объекту, выполняются в любой последовательности от базовой скорректированной стоимости.

Первая группа.

1. Поправка на вид имущественного права- необходима в том случае, если при продаже объекта вид права (собственность, аренда) отличен от объектов аналогов. Объект оценки принадлежат Заказчику на праве собственности. Объекты-аналоги также предлагаются на праве собственности. Корректировка не проводится.

2. Поправка на условия финансирования - необходима в том случае, если существуют условия при продаже: это могут быть отсрочки платежа, кредитные продукты и т.п. Корректировка не проводилась.

3. Поправка на дату продажи - применяется в случаях, когда объекты сравнения имеют отличие по дате продажи от объекта оценки и за данный промежуток времени изменились цены на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги предлагались на открытом рынке на дату оценки. Поправка не вводится.

Вторая группа.

4. Поправка на скидку при продаже. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объекта недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально, завышена на т.н. «торг». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионное вознаграждение риелторов. Скидка на торг, для встроенных помещений - объектов оценки применяется на уровне среднего значения скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения и составляет - 16,5% («Справочник оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.).

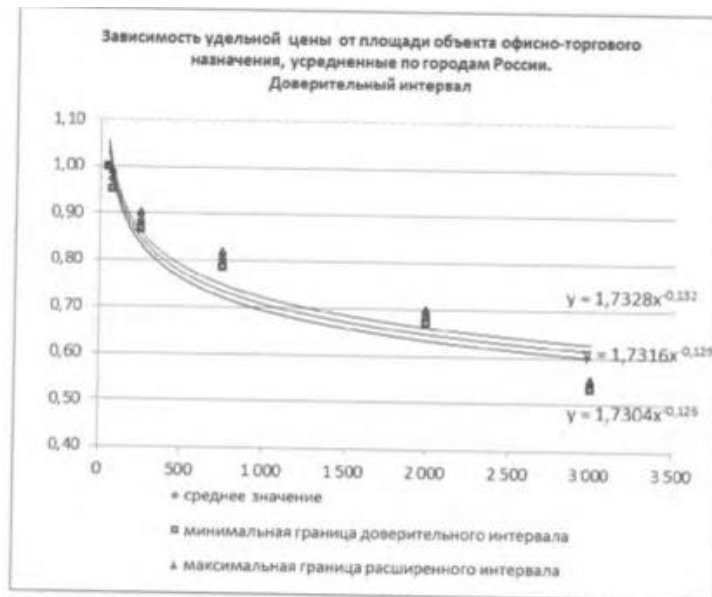
Таблица №36

класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	15,8%	17,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,3%	17,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	15,0%	16,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	18,2%	20,3%

5. Поправка на местоположение/местонахождение - данный фактор учитывает местонахождение объектов оценки. Объект оценки расположен г. Москва, все объекты-аналоги расположены вблизи объекта оценки, корректировка не требуется.

6. Корректировка на площадь. При прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв. м., общей площади; так же закономерным является рост стоимости 1 кв. м. при уменьшении общей площади).

Таблица №37



Корректировка рассчитывается следующим образом:

Вычисляется величина поправочного коэффициента для объекта оценки и объектов-аналогов, исходя из формулы:

$$y = 1,7316 x^{-0,129}, \text{ где:}$$

y - величина поправочного коэффициента;

x - общая площадь объекта (кв. м.).

Величина корректировки для каждого объекта-аналога равна:

$$(y_0 / y_{Ai} - 1) \times 100\%, \text{ где:}$$

y₀ - поправочный коэффициент объекта оценки;

y_{Ai} - поправочный коэффициент i-го объекта-аналога (i = 1, 2, 3 и т.д.).

Корректировки на площадь для объекта оценки составят:

Таблица №38

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв. м.	1 485,60	318,00	180,00	190,00	262,00
Поправочный коэффициент (y)	0,6750	0,8234	0,8862	0,8800	0,8443
Корректировка округленно, %		-18,02%	-23,83%	-23,30%	-20,05%

7. Корректировка на тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание) - необходима, если тип объекта оценки и объектов-аналогов различаются. Корректировка проводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.»

Таблица №39

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Объект оценки и все объекты-аналоги - встроенные помещения, корректировка не проводится.

8. Корректировка на наличие отдельного входа. Стоимость объектов недвижимого имущества коммерческого назначения, имеющих отдельный вход с улицы значительно выше, чем у объектов, доступ к которым производится через другие помещения. Корректировка проводится согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.»:

Таблица №40

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Объект оценки не имеет отдельный вход с улицы, как и все объекты-аналоги, корректировка не требуется.

9. Корректировка на расположение относительно красной линии. Отражает зависимость цены предложения от расположения относительно оживленных улиц города, корректировка проводится согласно «Справочника оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.»:

Таблица №41

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на красной линии, корректировка не требуется.

10. Корректировка на этаж расположения

Вносится в случае, если этаж расположения существенно отличается. Корректировка проводится согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.»

Таблица №42

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Объект оценки расположен на 1 этаже, как и объекты-аналоги №1,2, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №3,4 расположены на 2 этаже и выше, необходима корректировка 17%.

11. Корректировка на состояние отделки (в т. ч. наличие евро-отделки) учитывает техническое состояние конструктивных элементов здания, инженерных коммуникаций, наличие и состояние имеющейся отделки (наличие высококачественной отделки способно существенно повысить стоимость объекта). Корректировка принята согласно источнику Стат-Риелт

Таблица №43

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,86	0,98	0,91
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,07	1,25	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с штукатурными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,10

Объект оценки и объекты-аналоги №3,4 имеют отделку в среднем состоянии, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №1,2 без отделки, необходима корректировка $(1/0,91-1)*100\% = 10\%$.

Определение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты определяются по следующей формуле

$$K_B = \frac{1 - \left[\frac{ABC(K_i)}{N} \right]_{i=1}}{\sum_{i=1}^N \left[1 - \left[\frac{ABC(K_i)}{N} \right]_{i=1} \right]}$$

K_B - весовой коэффициент;

K_i - значение общей корректировки i-го объекта-аналога;

ABC(K_i) - абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.

Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Приведенная выше формула отражает выбор значения весового коэффициента в зависимости от значения общей корректировки. Наибольшее значение весового коэффициента отдается значению рыночной стоимости аналога с наименьшим значением общей корректировки. Данная зависимость отражает «близость» аналога к оцениваемому объекту.

При относительно соизмеримых значениях общих корректировок (из практики оценки - в пределах 5%) итоговая стоимость объекта оценки определяется как среднее арифметическое значение, т.е. вес равномерно распределяется между всеми аналогами.

Таким образом, формула для расчета весовых коэффициентов приобретает упрощенный вид:

$$K_B = \frac{1}{N}$$

K_B - весовой коэффициент;

N - количество аналогов, используемых в сравнительном подходе.

Примечание. Для расчетов весовых коэффициентов размеры итоговых корректировок объектов - аналогов не включают понижающую корректировку «скидку на торг», т.к. ее размер одинаков для всех объектов-аналогов.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода:

Таблица №44

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Назначение		Помещение свободного назначения	Помещение офисного назначения	Помещение торгового назначения	Помещение свободного назначения	Помещение офисного назначения
Источник информации		Данные заказчика	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_318_kv.m_1760262268	https://www.avito.ru/electrostal/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_216.1_m_1578863778	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/rodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_190.0_m_1759213256	https://www.cian.ru/sale/commercial/206290920/
Контакты				8-905-759-19-69	8-915-418-66-59	8-958-498-09-79
Адрес		Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62)	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	Московская область, г. Москва, Хлебозаводской проезд, д.7, с.9	Московская область, г. Москва, Хлебозаводской проезд, д.7, с.9
Общая площадь	м2	1 485,6	318	180,0	190,0	262,0
Цена продажи/ предложения	руб.	?	36 888 000	14 000 000	25 000 000	23 580 000
Цена 1м.кв	руб.	?	116 000	77 778	131 579	90 000
Корректировки						
Имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Дата продажи		06.08.2019	Август 2019 года			
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость аналога	руб.	-	116 000	77 778	131 579	90 000
Независимые корректировки						
Скидка при продаже		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-16,50%	-16,50%	-16,50%	-16,50%
Величина корректировки	руб.	-	-19140,00	-12833,37	-21710,54	-14850,00
Место расположения		Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62)	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	Московская область, г. Москва, Хлебозаводской проезд, д.7, с.9	Московская область, г. Москва, Хлебозаводской проезд, д.7, с.9
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь	м. кв.	1 485,60	318,00	180,00	190,00	262,00
Величина корректировки	%	-	-18,02%	-23,83%	-23,30%	-20,05%

Величина корректировки	руб.	-	-20903,20	-18534,50	-30657,91	-18045,00
Тип объекта		Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Наличие отдельного входа		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Этаж расположения		1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж	3 этаж
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	17,00%	17,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	22368,43	15300,00
Расположение относительно красной линии		На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Состояние отделки		В среднем состоянии	Без отделки	Без отделки	В среднем состоянии	В среднем состоянии
Величина корректировки	%	-	10,00%	10,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	11600,00	7777,80	0,00	0,00
Сумма корректировок	%	-	-24,52%	-30,33%	-22,80%	-19,55%
Сумма корректировок	руб.	-	-28443,20	-23590,07	-30000,02	-17595,00
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)		-	28,02%	33,83%	40,30%	37,05%
Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м2	руб.	-	87 556,80	54 187,93	101 578,98	72 405,00
Вес аналога	-		0,25815	0,25117	0,24338	0,24730
Итоговая стоимость за 1 кв.м., в рублях		78 841,22				
Итоговая стоимость объекта оценки, в руб.		117 126 516				

Проверим скорректированные цены объектов-аналогов на однородность. Степень однородности выборки характеризуется коэффициентом вариации. Коэффициент вариации - это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, он не должен превышать 33%, если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С.А., Левыкина И.А. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости»).

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

$$K = \text{СТАНДОТКЛ.В}() / \text{СРЗНАЧ}() * 100\%$$

СТАНДОТКЛ.В() - стандартное отклонение по выборке = 20 348,2 руб./кв. м.; СРЗНАЧ() - среднее значение аргументов (среднее арифметическое) = 78 932,18 руб./кв. м. (для аналогов). В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет $(20\ 348,2 / 78\ 932,18) * 100\% = 25,78\%$. Условие выполнено. Выборка однородна.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки:

Нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12.

Метод сравнительного анализа предложений

Сравнительный подход в рамках настоящего отчета реализуется методом сравнительного анализа предложений к продаже. Были подобраны предложения, наиболее сопоставимые с объектом оценки.

Расчет рыночной стоимости производится, исходя из общей площади объекта (как объекта оценки, так и объектов - аналогов). В данном отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, 2, 3 и т.д. Далее приведено описание объектов-аналогов.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объекта. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Для оценки методом сравнения продаж, учитывая текущее использование объекта оценки, были проведены исследования и анализ рынка производственно-складской недвижимости Московской области, так как объекты оценки используются в качестве помещений производственно-складской недвижимости.

В качестве аналогов, из представленных на открытом рынке, объектов аналогичного или «близкого» назначения, были отобраны только те объекты, которые на наш взгляд наиболее близки по основным экономическим, техническим и иным параметрам к объекту оценки и их количество оптимально для отражения всех ценообразующих факторов объекта оценки. Увеличение количества объектов-аналогов не приведет к увеличению качества отражения данных факторов. Информация по объектам-аналогам, количество и качество которой является достаточным для описания всех ценообразующих факторов, была получена из бесед с собственниками или их представителями посредством телефонных переговоров.

Описание выбранных аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки №1
(Копии источников информации находятся в Приложении к отчету)

Таблица №45

№	Местонахождение	Контактные данные	Источник	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
1	г. Москва, ул. Подольских Курсантов, 3 с3	8-985-981-46-57	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1348.9_m_1567461708	1 348,9	100 000 000	74 134	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
2	г. Москва, ул. Первая Стекольная, д.7, с.5	8-985-922-57-00	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3500_m_1302238271	3 500	210 000 000	60 000	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
3	г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д.20 к.1	8-925-887-54-14	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2120_m_na_uchastke_05538_ga_1769349669	2 120	95 000 000	44 811	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
4	г. Москва, ул. 6-я Радиальная	8-495-258-52-23	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_proizvodstvenno-skladskogo_kompleksa_m.tsar_1533112597	6 500	290 000 000	44 615	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
5	г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д.24, с7	8-977-501-68-14	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_670_m_1773917217	670	25 370 000	37 866	Не подходит, экстремальное значение выборки
6	г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д.20, с5	8-926-080-58-77	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1227729395	439,8	22 000 000	50 023	Не подходит, подобрано достаточное количество аналогов
7	г. Москва, ул. Коляковская, д.6	8-495-138-73-52	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_proizvodstva_pl_594_m2_m.kantemirovskaya_372761442	594	80 000 000	134 680	Не подходит, экстремальное значение выборки

Объекты-аналоги для здания производственно-складского назначения

Наименование	Ед. изм.	Объекты сравнения			
		1	2	3	4
Назначение		Производственное здание	Производственное здание	Производственное здание	Производственное здание
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1348.9_m_1567461708	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3500_m_1302238271	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2120_m_na_uchastke_05538_g_a_1769349669	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_proizvodstvenno-skladskogo_kompleksa_m.tsar_1533112597
Контакты		8-985-981-46-57	8-985-922-57-00	8-925-887-54-14	8-495-258-52-23
Адрес		г. Москва, ул. Подольских Курсантов, 3 с3	г. Москва, ул. Первая Стекольная, д.7, с.5	г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д.20 к.1	г. Москва, ул. 6-я Радиальная
Общая площадь	м2	1 348,9	3 500,0	2 120,0	6 500,0
Цена продажи/ предложения	руб.	100 000 000	210 000 000	95 000 000	290 000 000
Цена 1м.кв	руб.	74 134	60 000	44 811	44 615
Тип объекта		Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Площадь офисных помещений, кв.м.		0	300	0	450
Площадь неотапливаемых помещений, кв.м.		0	0	0	0
Доступ к ж/д ветке		Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие грузоподъемных механизмов		Нет	Нет	Нет	Нет
Состояние объектов		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное

Обоснование проведения корректировок.

Виды корректировок.

Последовательные корректировки (первая группа) - относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (элементы сравнения 1-4), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Данные корректировки относятся к условиям сделки купли-продажи и приводят цены продаж к рыночным условиям на дату проведения оценки; при выполнении корректировка должна быть соблюдена приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей:

- имущественные права;
- условия финансирования;
- динамика сделок на рынке (дата продажи/предложения, условия рынка).

Независимые корректировки (вторая группа) - относящиеся непосредственно к объекту, выполняются в любой последовательности от базовой скорректированной стоимости.

Первая группа.

1. Поправка на вид имущественного права- необходима в том случае, если при продаже объекта вид права (собственность, аренда) отличен от объектов аналогов. Объект оценки принадлежат Заказчику на праве собственности. Объекты-аналоги также предлагаются на праве собственности. Корректировка не проводится.

2. Поправка на условия финансирования - необходима в том случае, если существуют условия при продаже: это могут быть отсрочки платежа, кредитные продукты и т.п. Корректировка не проводилась.

3. Поправка на дату продажи - применяется в случаях, когда объекты сравнения имеют отличие по дате продажи от объекта оценки и за данный промежуток времени изменились цены на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги предлагались на открытом рынке на дату оценки. Поправка не вводится.

Вторая группа.

4. Поправка на скидку при продаже. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объекта недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально, завышена на т.н. «торг». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионное вознаграждение риелторов. Скидка на торг, учитывая применяется на уровне среднего значения скидки на торг на неактивном рынке для универсальных производственно-складских объектов и составляет - 17,4% («Справочник оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.).

Таблица №47

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,2%	23,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	10,6%	22,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	12,1%	24,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	14,7%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	11,0%	22,6%

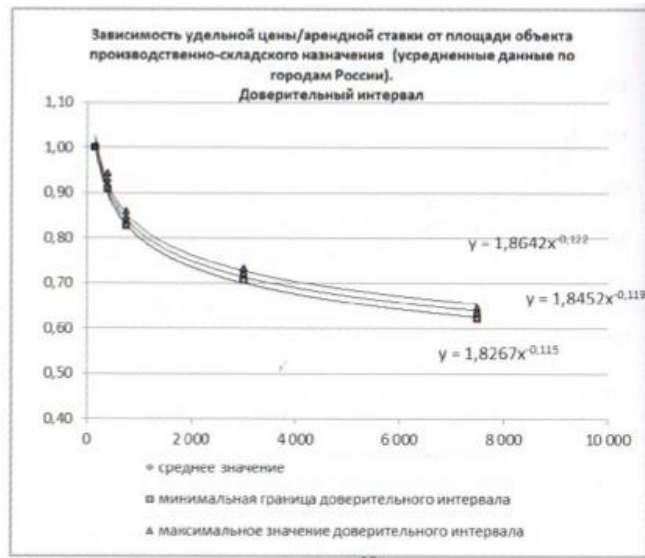
5. Поправка на местоположение/местонахождение - необходима в том случае, если расположение сравниваемых объектов существенно отличается. Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объектов, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное месторасположение объектов, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути, рассматриваемые с позиции назначения объектов. Объекты оценки и объекты-аналоги находятся в г. Москва, вблизи от объекта оценки, корректировка не вводится.

6. Корректировка на площадь. При прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцени-

ваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв. м., общей площади; так же закономерным является рост стоимости 1 кв. м. при уменьшении общей площади).

Зависимость удельной цены от площади объекта производственно-складского назначения².

Таблица №48



Корректировка рассчитывается следующим образом:

Вычисляется величина поправочного коэффициента для объекта оценки и объектов-аналогов исходя из формулы $y = 1,8452 \cdot x^{-0,119}$, где y - величина поправочного коэффициента, x - общая площадь объекта (кв. м.).

Величина корректировки для каждого объекта-аналога равна $(y_0/y_{Ai} - 1) \cdot 100\%$, где y_0 - поправочный коэффициент объекта оценки, y_{Ai} - поправочный коэффициент i -го объекта-аналога ($i=1,2,3,4$).

Таблица №49

Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	кв. м.	1 510,80	1 348,90	3 500,00	2 120,00	6 500,00
Поправочный коэффициент		0,7722	0,7827	0,6987	0,7417	0,6491
Величина корректировки	%		-1,34%	10,52%	4,11%	18,96%

7. Корректировка на тип объекта. Корректировки проводились согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица №50

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

Объекты оценки и все объекты-аналоги являются отдельно стоящими зданиями, корректировка не требуется.

8.Корректировка на состав объекта - необходима в случае, когда объект оценки и объекты-аналоги различаются по площади основных типов помещений - административные, отапливаемые и неотапливаемые помещения.

Корректировки проводились согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

²«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А- Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.»

Таблица №51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

Таблица №52

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,74	0,77

Таким образом корректировка на состав объекта составит:

Таблица №53

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Назначение		Производственно-складская база	Производственно-складская база	Производственно-складская база	Производственно-складская база	Производственно-складская база
Адрес		Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	г. Москва, ул. Подольских Курсантов, 3с3	г. Москва, ул. Первая Стекольная, д.7, с.5	г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д.20 к.1	г. Москва, ул. 6-я Радиальная
Общая площадь зданий	м2	1 510,80	1 348,9	3 500,0	2 120,0	6 500,0
Площадь офисных помещений		0	0	300	0	450
Доля от всех помещений базы		0	0	0,0857	0	0,0692
Разница офисных площадей			0	-0,0857	0	-0,0692
Величина корректировки	%		0,00%	-4,37%	0,00%	-3,53%
Площадь неотапливаемых помещений		0	0	0	0	0
Доля от всех помещений базы		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Разница отапливаемых площадей			0,000	0,000	0	0
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая величина корректировки на различие состава объектов	%	-	0,00%	-4,37%	0,00%	-3,53

9. **Корректировка на доступ к ж/д ветке** - необходима, если объект оценки и объекты-аналоги различаются по транспортной доступности (т.е. когда один из объектов имеет ж/д подъездные пути). Корректировка проводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица №54

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

Объекты оценки не имеет доступ к ж/д ветке, как и все объекты-аналоги, корректировка не требуется.

10. **Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов** - учитывает зависимость стоимости объектов производственно-складского назначения от наличия ГПМ. Корректировка проводится согласно данным источника: «Справочник оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица №55

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

Объекты оценки и все объекты-аналоги не оборудованы грузоподъемными механизмами, корректировка не проводится.

11. Корректировка на состояние объекта учитывает техническое состояние конструктивных элементов здания, инженерных коммуникаций, наличие и состояние имеющейся отделки (наличие высококачественной отделки способно существенно повысить стоимость объекта). Корректировка проводится согласно данным источника: «Справочник оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица №56

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Объекты оценки и все объекты-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, корректировка не проводится.

Определение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты определяются по следующей формуле

$$K_B = \frac{1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right)}{\sum_{i=1}^N \left[1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right) \right]}$$

K_B - весовой коэффициент;
K_i - значение общей корректировки i-го объекта-аналога;
ABC(K_i) - абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.
 Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Приведенная выше формула отражает выбор значения весового коэффициента в зависимости от значения общей корректировки. Наибольшее значение весового коэффициента отдается значению рыночной стоимости аналога с наименьшим значением общей корректировки. Данная зависимость отражает «близость» аналога к оцениваемому объекту.

При относительно соизмеримых значениях общих корректировок (из практики оценки - в пределах 5%) итоговая стоимость объекта оценки определяется как среднее арифметическое значение, т.е. вес равномерно распределяется между всеми аналогами.

Таким образом, формула для расчета весовых коэффициентов приобретает упрощенный вид:

$$K_B = \frac{1}{N}$$

K_B - весовой коэффициент;
N - количество аналогов, используемых в сравнительном подходе.

Примечание. Для расчетов весовых коэффициентов размеры итоговых корректировок объектов - аналогов не включают понижающую корректировку «скидку на торг», т.к. ее размер одинаков для всех объектов-аналогов.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода:

Таблица №57

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Назначение		Производственное здание	Производственное здание	Производственное здание	Производственное здание	Производственное здание
Источник информации		Данные заказчика	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1348.9_m_1567461708	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3500_m_1302238271	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2120_m_na_uchastke_05538_ga_1769349669	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_proizvodstvenno-skladskogo_kompleksa_m.tsar_1533112597
Контакты				8-985-981-46-57	8-985-922-57-00	8-925-887-54-14
Адрес		г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	г. Москва, ул. Подольских Курсантов, 3 с3	г. Москва, ул. Первая Стекольная, д.7, с.5	г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д.20 к.1	г. Москва, ул. 6-я Радиальная
Общая площадь	м2	1 510,80	1 348,9	3 500,0	2 120,0	6 500,0
Цена продажи/ предложения	руб.		100 000 000	210 000 000	95 000 000	290 000 000
Цена 1м.кв	руб.	-	74 134	60 000	44 811	44 615
Корректировки						
Имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Дата продажи		06.08.2019	Август 2019			
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость аналога	руб.	-	74 134	60 000	44 811	44 615
Независимые корректировки						
Скидка при продаже		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-17,40%	-17,40%	-17,40%	-17,40%
Величина корректировки	руб.	-	-12899,32	-10440,00	-7797,11	-7763,01
Место расположения		г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	г. Москва, ул. Подольских Курсантов, 3 с3	г. Москва, ул. Первая Стекольная, д.7, с.5	г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д.20 к.1	г. Москва, ул. 6-я Радиальная
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь	м. кв.	1 510,80	1 348,90	3 500,00	2 120,00	6 500,00
Величина корректировки	%	-	-1,34%	10,52%	4,11%	18,96%
Величина корректировки	руб.	-	-993,40	6312,00	1841,73	8459,00
Тип объекта		Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Группа капитальности		III	II	II	II	II
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь офисных помещений		0	0	300	0	450
Доля от всех помещений базы		0	0	0,0857	0	0,0692
Разница офисных площадей		0	0	-0,0857	0	-0,0692
Величина корректировки	%		0,00%	-4,37%	0,00%	-3,53%
Величина корректировки	руб.		0,00	-2622,00	0,00	-1574,91
Площадь неотапливаемых помещений		0	0	0	0	0
Доля от всех помещений		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Разница неотапливаемых помещений			0,000	0,000	0	0
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Доступ к ж/д ветке		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Наличие ГПМ		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Состояние отделки		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма корректировок	%	-	-18,74%	-11,25%	-13,29%	-1,97%
Сумма корректировок	руб.	-	-13892,72	-6750,00	-5955,38	-878,92
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			1,34%	14,89%	4,11%	22,49%
Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м2	руб.	-	60 241,28	53 250,00	38 855,62	43 736,08
Вес аналога	-		0,266	0,243	0,262	0,229
Итоговая стоимость за 1 кв.м., в рублях		49 159,67				
Итоговая стоимость объекта оценки, в руб.		74 270 429				

Проверим скорректированные цены объектов-аналогов на однородность. Степень однородности выборки характеризуется коэффициентом вариации. Коэффициент вариации - это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, он не должен превышать 33%, если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С.А., Левыкина И.А. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости»).

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel: $K = \text{СТАНДОТКЛ.В}() / \text{СРЗНАЧ}() * 100\%$

СТАНДОТКЛ.В() - стандартное отклонение по выборке = 9 575,04 руб./кв. м.; СРЗНАЧ() - среднее значение аргументов (среднее арифметическое) = 49 020,75 руб./кв. м. (для аналогов). В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет $(9 575,04 / 49 020,75) * 100\% = 19,53\%$. Условие выполнено. Выборка однородна.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки:

Нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002030:1060, общая площадь: 2 766,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а.

Метод сравнительного анализа предложений

Сравнительный подход в рамках настоящего отчета реализуется методом сравнительного анализа предложений к продаже. Были подобраны предложения, наиболее сопоставимые с объектом оценки.

Расчет рыночной стоимости производится, исходя из общей площади объекта (как объекта оценки, так и объектов - аналогов). В данном отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, 2, 3 и т.д. Далее приведено описание объектов-аналогов.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объекта. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Для оценки методом сравнения продаж, учитывая текущее использование объекта оценки, были проведены исследования и анализ рынка производственно-складской недвижимости Московской области, так как объекты оценки используются в качестве помещений производственно-складской недвижимости.

В качестве аналогов, из представленных на открытом рынке, объектов аналогичного или «близкого» назначения, были отобраны только те объекты, которые на наш взгляд наиболее близки по основным экономическим, техническим и иным параметрам к объекту оценки и их количество оптимально для отражения всех ценообразующих факторов объекта оценки. Увеличение количества объектов-аналогов не приведет к увеличению качества отражения данных факторов. Информация по объектам-аналогам, количество и качество которой является достаточным для описания всех ценообразующих факторов, была получена из бесед с собственниками или их представителями посредством телефонных переговоров.

Описание выбранных аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки №1
(Копии источников информации находятся в Приложении к отчету)

Таблица №58

№	Местонахождение	Контактные данные	Источник	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб./кв.м.	Описание
1	г. Москва, Ильменский проезд, 5	8-916-980-43-49	https://www.cian.ru/sale/commercial/207493131/	1 300	55 000 000	42 308	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
2	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, 79 ас15	8-495-138-75-66	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_s_kladskoe_pomeschenie_2154.10_m_1781066366	2 154,1	66 000 012	30 639	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
3	г. Москва, Дмитровское шоссе, 116а	8-926-521-55-88	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7965_m_1258213194	7 965	410 000 000	51 475	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
4	г. Москва, проезд Черепановых, 17А	8-958-769-69-19	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_812.9_m_1596532047	812,9	30 000 000	36 905	Не подходит, подобрано достаточное количество аналогов
5	г. Москва, Дмитровское шоссе, 102а	8-495-258-52-23	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_kompleksa_m._petrovsko-razumovskaya_950007716	6 000	130 000 000	21 667	Не подходит, экстремальное значение выборки
6	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, 79а, с15	8-495-258-52-23	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_pod_sklad-proizvodstvo_1652496390	2 154	54 998 082	25 533	Не подходит, подобрано достаточное количество аналогов
7	г. Москва, ул. Бусиновская Горка, 1В	8-916-531-49-20	https://www.cian.ru/sale/commercial/182575166/	4 500	210 000 000	46 667	Не подходит, подобрано достаточное количество аналогов

Объекты-аналоги для здания производственно-складского назначения

Наименование	Ед. изм.	Объекты сравнения		
		1	2	3
Назначение		Производственное здание	Производственное здание	Производственное здание
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/207493131/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2154.10_m_17810663661	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7965_m_1258213194
Контакты		8-916-980-43-49	8-495-138-75-66	8-926-521-55-88
Адрес		г. Москва, Ильменский проезд, 5	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, 79 ас15	г. Москва, Дмитровское шоссе, 116а
Общая площадь	м2	1 300,0	2 154,1	7 965,0
Цена продажи/ предложения	руб.	55 000 000	66 000 012	410 000 000
Цена 1м.кв	руб.	42 308	30 639	51 475
Тип объекта		Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание
Площадь офисных помещений, кв.м.		0	0	0
Площадь неотапливаемых помещений, кв.м.		0	0	0
Доступ к ж/д ветке		Нет	Нет	Нет
Наличие грузоподъемных механизмов		Нет	Нет	Нет
Состояние объектов		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное

Обоснование проведения корректировок.

Виды корректировок.

Последовательные корректировки (первая группа) - относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (элементы сравнения 1-4), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату. Данные корректировки относятся к условиям сделки купли-продажи и приводят цены продаж к рыночным условиям на дату проведения оценки; при выполнении корректировка должна быть соблюдена приведенная последовательность, причем каждая последующая корректировка должна выполняться на базе результата предыдущей:

- имущественные права;
- условия финансирования;
- динамика сделок на рынке (дата продажи/предложения, условия рынка).

Независимые корректировки (вторая группа) - относящиеся непосредственно к объекту, выполняются в любой последовательности от базовой скорректированной стоимости.

Первая группа.

1. Поправка на вид имущественного права- необходима в том случае, если при продаже объекта вид права (собственность, аренда) отличен от объектов аналогов. Объект оценки принадлежат Заказчику на праве собственности. Объекты-аналоги также предлагаются на праве собственности. Корректировка не проводится.

2. Поправка на условия финансирования - необходима в том случае, если существуют условия при продаже: это могут быть отсрочки платежа, кредитные продукты и т.п. Корректировка не проводилась.

3. Поправка на дату продажи - применяется в случаях, когда объекты сравнения имеют отличие по дате продажи от объекта оценки и за данный промежуток времени изменились цены на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги предлагались на открытом рынке на дату оценки. Поправка не вводится.

Вторая группа.

4. Поправка на скидку при продаже. Данная корректировка связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объекта недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально, завышена на т.н. «торг». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионное вознаграждение риелторов. Скидка на торг, учитывая применяется на уровне среднего значения скидки на торг на неактивном рынке для универсальных производственно-складских объектов и составляет - 17,4% («Справочник оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.).

Таблица №60

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,2%	23,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	10,6%	22,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	12,1%	24,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	14,7%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	11,0%	22,6%

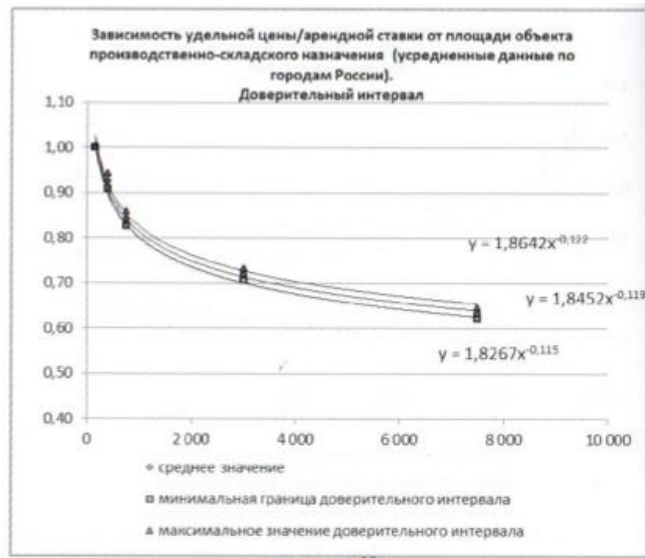
5. Поправка на местоположение/местонахождение - необходима в том случае, если расположение сравниваемых объектов существенно отличается. Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объектов, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное месторасположение объектов, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути, рассматриваемые с позиции назначения объектов. Объекты оценки и объекты-аналоги находятся в г. Москва, вблизи от объекта оценки, корректировка не требуется.

6. Корректировка на площадь. При прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцени-

ваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв. м., общей площади; так же закономерным является рост стоимости 1 кв. м. при уменьшении общей площади).

Зависимость удельной цены от площади объекта производственно-складского назначения³.

Таблица №61



Корректировка рассчитывается следующим образом:

Вычисляется величина поправочного коэффициента для объекта оценки и объектов-аналогов исходя из формулы $y = 1,8452 \cdot x^{-0,119}$, где y - величина поправочного коэффициента, x - общая площадь объекта (кв. м.).

Величина корректировки для каждого объекта-аналога равна $(y_0/y_{Ai} - 1) \cdot 100\%$, где y_0 - поправочный коэффициент объекта оценки, y_{Ai} - поправочный коэффициент i -го объекта-аналога ($i=1,2,3$).

Таблица №62

Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь	кв. м.	2 766,60	1 300,00	2 154,10	7 965,00
Поправочный коэффициент		0,7185	0,7861	0,7403	0,6336
Величина корректировки	%		-8,60%	-2,94%	13,40%

7. Корректировка на тип объекта. Корректировки проводились согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица №63

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

Объекты оценки и объекты-аналоги №1,3 являются отдельно стоящими зданиями, корректировка не требуется. Объект-аналог №2 является встроенным помещением, необходима корректировка $(1/0,9 - 1) \cdot 100\% = 11,11\%$.

8.Корректировка на состав объекта - необходима в случае, когда объект оценки и объекты-аналоги различаются по площади основных типов помещений - административные, отапливаемые и неотапливаемые помещения.

Корректировки проводились согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

³«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А- Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.»

Таблица №64

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

Таблица №65

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,74	0,77

Таким образом корректировка на состав объекта составит:

Таблица №66

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Назначение		Производственно-складская база	Производственно-складская база	Производственно-складская база	Производственно-складская база
Адрес		Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	г. Москва, ул. Подольских Курсантов, 3 с3	г. Москва, ул. Первая Стекольная, д.7, с.5	г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д.20 к.1
Общая площадь зданий	м2	2 766,60	1 300,0	2 154,1	7 965,0
Площадь офисных помещений		0	0	0	0
Доля от всех помещений базы		0	0	0	0
Разница офисных площадей			0	0	0
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь неотапливаемых помещений		0	0	0	0
Доля от всех помещений базы		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Разница отапливаемых площадей			0,000	0,000	0
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая величина корректировки на различие состава объектов	%	-	0,00%	-4,37%	0,00%

9. **Корректировка на доступ к ж/д ветке** - необходима, если объект оценки и объекты-аналоги различаются по транспортной доступности (т.е. когда один из объектов имеет ж/д подъездные пути). Корректировка проводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица №67

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

Объекты оценки не имеет доступ к ж/д ветке, как и все объекты-аналоги, корректировка не требуется.

10. **Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов** - учитывает зависимость стоимости объектов производственно-складского назначения от наличия ГПМ. Корректировка проводится согласно данным источника: «Справочник оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица №68

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

Объекты оценки и все объекты-аналоги не оборудованы грузоподъемными механизмами, корректировка не проводится.

11. Корректировка на состояние объекта учитывает техническое состояние конструктивных элементов здания, инженерных коммуникаций, наличие и состояние имеющейся отделки (наличие высококачественной отделки способно существенно повысить стоимость объекта). Корректировка проводится согласно данным источника: «Справочник оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица №69

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Объекты оценки и все объекты-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, корректировка не проводится.

Определение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты определяются по следующей формуле

$$K_B = \frac{1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right)}{\sum_{i=1}^N \left[1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right) \right]}$$

K_B - весовой коэффициент;
K_i - значение общей корректировки i-го объекта-аналога;
ABC(K_i) - абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.
 Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Приведенная выше формула отражает выбор значения весового коэффициента в зависимости от значения общей корректировки. Наибольшее значение весового коэффициента отдается значению рыночной стоимости аналога с наименьшим значением общей корректировки. Данная зависимость отражает «близость» аналога к оцениваемому объекту.

При относительно соизмеримых значениях общих корректировок (из практики оценки - в пределах 5%) итоговая стоимость объекта оценки определяется как среднее арифметическое значение, т.е. вес равномерно распределяется между всеми аналогами.

Таким образом, формула для расчета весовых коэффициентов приобретает упрощенный вид:

$$K_B = \frac{1}{N}$$

K_B - весовой коэффициент;
N - количество аналогов, используемых в сравнительном подходе.

Примечание. Для расчетов весовых коэффициентов размеры итоговых корректировок объектов - аналогов не включают понижающую корректировку «скидку на торг», т.к. ее размер одинаков для всех объектов-аналогов.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода:

Таблица №70

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Назначение		Производственное здание	Производственное здание	Производственное здание	Производственное здание
Источник информации		Данные заказчика	https://www.cian.ru/sale/commercial/207493131/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2154.10_m_17810663661	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7965_m_1258213194
Контакты			8-916-980-43-49	8-495-138-75-66	8-926-521-55-88
Адрес			Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а	г. Москва, Ильменский проезд, 5	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, 79 ас15
Общая площадь	м2	2 766,60	1 300,0	2 154,1	7 965,0
Цена продажи/ предложения	руб.	-	55 000 000	66 000 012	410 000 000
Цена 1м.кв	руб.	-	42 308	30 639	51 475
Корректировки					
Имущественные права	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Дата продажи		06.08.2019	Август 2019		
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость аналога	руб.	-	42 308	30 639	51 475
Независимые корректировки					
Скидка при продаже		Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-17,40%	-17,40%	-17,40%
Величина корректировки	руб.	-	-7361,59	-5331,19	-8956,65
Место расположения		Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а	г. Москва, Ильменский проезд, 5	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, 79 ас15	г. Москва, Дмитровское шоссе, 116а
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Площадь	м. кв.	2 766,60	1 300,00	2 154,10	7 965,00
Величина корректировки	%	-	-8,60%	-2,94%	13,40%
Величина корректировки	руб.	-	-3638,49	-900,79	6897,65
Тип объекта		Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание
Величина корректировки	%	-	0,00%	11,11%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	3403,99	0,00

Группа капитальности		III	II	II	II
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Площадь офисных помещений		0	0	0	0
Доля от всех помещений базы		0	0	0	0
Разница офисных площадей			0	0	0
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00
Площадь неотапливаемых помещений		0	0	0	0
Доля от всех помещений		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Разница неотапливаемых помещений			0,000	0,000	0
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00
Доступ к ж/д ветке		Нет	Нет	Нет	Нет
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00
Наличие ГПМ		Нет	Нет	Нет	Нет
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00
Состояние отделки		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00
Сумма корректировок	%	-	-26,00%	-9,23%	-4,00%
Сумма корректировок	руб.	-	-11000,08	-2827,99	-2059,00
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			8,60%	14,05%	13,40%
Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м2	руб.	-	31 307,92	27 811,01	49 416,00
Вес аналога	-		0,341	0,329	0,330
Итоговая стоимость за 1 кв.м., в рублях		36 133,10			
Итоговая стоимость объекта оценки, в руб.		99 965 834			

Проверим скорректированные цены объектов-аналогов на однородность. Степень однородности выборки характеризуется коэффициентом вариации. Коэффициент вариации - это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, он не должен превышать 33%, если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С.А., Левыкина И.А. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости»).

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel: $K = \text{СТАНДОТКЛ.В}() / \text{СРЗНАЧ}() * 100\%$

СТАНДОТКЛ.В() - стандартное отклонение по выборке = 11 596,74 руб./кв. м.; СРЗНАЧ() - среднее значение аргументов (среднее арифметическое) = 36 178,31 руб./кв. м. (для аналогов). В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет $(11\,596,74 / 36\,178,31) * 100\% = 32,05\%$. Условие выполнено. Выборка однородна.

Расчет рыночной стоимости земельных участков

Расчет рыночной стоимости производится, исходя из общей площади объекта (как объектов оценки, так и объектов - аналогов). В данном отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, 2, 3 и т.д. Далее приведено описание объектов-аналогов.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. Для оценки методом сравнения продаж, учитывая назначение и текущее использование объектов оценки, были проведены исследования и анализ рынка земельных участков промышленного назначения Московской области. Оценщиком выявлены сопоставимые по назначению аналоги.

В качестве аналогов, из представленных на открытом рынке, объектов аналогичного или «близкого» назначения, были отобраны только те объекты, которые на наш взгляд наиболее близки по основным экономическим, техническим и иным параметрам к объектам оценки и их количество оптимально для отражения всех ценообразующих факторов объектов оценки. Увеличение количества объектов-аналогов не приведет к увеличению качества отражения данных факторов. Информация по объектам-аналогам, количество и качество которой является достаточным для описания всех ценообразующих факторов, была получена из бесед с собственниками или их представителями посредством телефонных переговоров.

Расчет рыночной стоимости права пользования земельным участком: земельный участок, кадастровый номер: 77:05:0006005:2406, общая площадь: 4 584 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12

Объекты-аналоги

Таблица №71

Наименование	Ед. изм.	Объекты сравнения		
		1	2	3
Назначение		Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/213198461/	https://www.cian.ru/sale/commercial/167205535/	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_72_sot._promnaznacheniya_1572909072
Продавец		8-912-082-38-53	8-916-952-26-44	8-903-973-41-74
Адрес		Г. Москва, Каширское шоссе, 47С4	г. Москва, МКАД, 32-й километр, внешняя сторона	г. Москва, 5-й квартал Капотни, 20с4
Общая площадь	м2	16 654,0	2 000,0	7 200,0
Цена продажи/предложения	руб.	200 000 000	18 500 000	100 000 000
Цена 1 кв. м.	руб.	12 009,13	9 250,00	13 888,89
Вид права		Долгосрочная аренда	Право собственности	Долгосрочная аренда

Обоснование проведения корректировок

Обоснование проведения корректировок

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Все поправки являются процентными, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости. Поправки в стоимость объекта сравнения вносятся со знаком «+» в том случае, если оцениваемый объект по своим свойствам превосходит аналог, и со знаком «-», если оцениваемый объект по своим свойствам уступает аналогу.

Для приведения объектов сравнения в сопоставимый вид с объектом оценки, потребовались следующие корректировки.

1. Корректировка на вид права. Необходима в том случае, если при продаже объекта вид права (собственность, аренда) отличен от объектов аналогов. Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А.- Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018.

Таблица №72

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности			

Объект оценки принадлежит Заказчику на праве долгосрочной аренды. Объекты-аналоги №1,3 также предлагаются на праве долгосрочной аренды, корректировка не требуется. Объект-аналог №2 предлагается на праве собственности, необходима корректировка $(0,84-1)*100\% = -16\%$.

2. Корректировка на условия финансирования - необходима в том случае, если существуют условия при продаже: это могут быть отсрочки платежа, кредитные продукты и т.п. Корректировка не проводится.

3. Корректировка на дату предложения - применяется в случаях, когда объекты сравнения имеют отличие по дате продажи от объекта оценки и за данный промежуток времени изменились цены на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги предлагались на открытом рынке на дату оценки. Поправка не вводится.

4. Корректировка на скидку при продаже - учитывая, что корректировке подверглись цены предложения на рынке, то, по мнению оценщиков, необходимо провести дополнительную корректировку полученного результата по фактору возможного превышения цен предложения над ценами сделок в целях приближения результата к более реальной возможной цене сделки с оцениваемыми земельными участками. Ликвидация, так называемого резерва для торга, производится путем применения поправки к полученному результату рыночной стоимости, рассчитанной на базе цен предложения, интервью с практикующими брокерами, а также, на базе оценочного опыта.

Скидка на торг для земельных участков под индустриальную застройку применяется на уровне среднего значения скидки на торг для неактивного рынка и составляет 18% (согласно таблице ниже). Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018.

Таблица №73

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

5. Корректировка на местоположение - необходима в том случае, если расположение сравниваемых объектов влияет на цену. Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объектов, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориальное месторасположение объектов, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути, рассматриваемые с позиции назначения объектов. Объекты оценки и объекты-аналоги находятся в г. Москва, близко по расположению к объекту оценки, корректировка не требуется.

6. Корректировка на площадь. При прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв. м., общей площади; так же закономерным является рост стоимости 1 кв. м. при уменьшении общей площади). Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018.

Таблица №74

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Объект оценки и объекты-аналоги №2,3 входят в диапазон по площади до 1 Га, корректировка не требуется. Объект-аналог №1 входит в диапазон по площади 1-2,5 Га, необходима корректировка 11%.

7. Корректировка на физические характеристики учитывает такие факторы как рельеф, его форму. Все рассматриваемые объекты имеют многоугольную форму, рельеф ровный. Корректировка не проводится.

8. Корректировка на имеющиеся улучшения. Принимается, что оцениваемый земельный участок является условно свободным. Аналоги - свободные земельные участки, корректировка не вводится.

Определение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты определяются по следующей формуле:

$$K_B = \frac{1 - \frac{ABC(K_i)}{N \sum_{i=1}^N ABC(K_i)}}{1 - \frac{ABC(K_i)}{N \sum_{i=1}^N ABC(K_i)}}$$

K_B - весовой коэффициент;

K_i - значение общей корректировки i-го объекта-аналога;

ABC(K_i) - абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.

Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Приведенная выше формула отражает выбор значения весового коэффициента в зависимости от значения общей корректировки. Наибольшее значение весового коэффициента отдается значению рыночной стоимости аналога с наименьшим значением общей корректировки. Данная зависимость отражает «близость» аналога к оцениваемому объекту.

При относительно соизмеримых значениях общих корректировок (из практики оценки - в пределах 5%) итоговая стоимость объекта оценки определяется как среднее арифметическое значение, т.е. вес равномерно распределяется между всеми аналогами.

Таким образом, формула для расчета весовых коэффициентов приобретает упрощенный вид:

$$K_B = \frac{1}{N}$$

K_B - весовой коэффициент;

N - количество аналогов, используемых в сравнительном подходе.

Примечание. Для расчетов весовых коэффициентов размеры итоговых корректировок объектов - аналогов не включают понижающую корректировку «скидку на торг», т.к. ее размер одинаков для всех объектов-аналогов.

Расчет рыночной стоимости права пользования земельным участком:

Таблица №75

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Назначение		Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственные объекты	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов
Источник информации (продавец)		Данные заказчика	https://www.cian.ru/sale/commercial/213198461/	https://www.cian.ru/sale/commercial/167205535/	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_72_sot._promnaznacheniya_1572909072
Адрес		Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	Г. Москва, Каширское шоссе, 47С4	г. Москва, МКАД, 32-й километр, внешняя сторона	г. Москва, 5-й квартал Капотни, 20с4
Общая площадь	м2	4 584,0	16 654,0	2 000,0	7 200,0
Цена продажи/предложения	руб.	?	200 000 000	18 500 000	100 000 000
Цена за 1 кв. м.	руб.	?	12 009,13	9 250,00	13 888,89
Корректировки					
Имущественные права	-	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Право собственности	Долгосрочная аренда
Величина корректировки	%	-	0,00%	-16,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	-1480,00	0,00
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Дата продажи	-	06.08.2019	Август 2019		
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2	-	12 009,13	7 770,00	13 888,89

Скидка при продаже	-	-	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-18,00%	-18,00%	-18,00%
Величина корректировки	руб.	-	-2161,64	-1665,00	-2500,00
Адрес	-	Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	Г. Москва, Каширское шоссе, 47С4	г. Москва, МКАД, 32-й километр, внешняя сторона	г. Москва, 5-й квартал Капотни, 20С4
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Площадь	м2	4 584,00	16654	2000	7200
Величина корректировки	%	-	11,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	1321,00	0,00	0,00
Наличие коммуникаций	-	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Сумма корректировок	%	-	-7,00%	-50,00%	-18,00%
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			29,00%	34,00%	18,00%
Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м2	руб.	-	11 168	6 105	11 389
Вес аналога	-		0,3210	0,2901	0,3889
Итоговая стоимость за 1 кв.м., в рублях		9 785			
Итоговая стоимость объекта оценки, в рублях		44 854 440			

Проверка нормальности выборки:

В методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение от 06.03.2002 № 568-р) указано: В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок. В качестве проверки однородности выборки используется коэффициент вариации.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:

$$V = \frac{\sigma}{a} * 100\%$$

, где

V - коэффициент вариации,
σ - среднеквадратическое отклонение,
a - среднее арифметическое.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Коэффициент вариации - это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Источник: <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html> «Инструменты финансового и инвестиционного анализа»

Расчет коэффициента выполнен с помощью MS Office Excel.

Таблица №76

Наименование	Значение
Стандартное отклонение, руб.	2 988,96
Среднее значение, руб.	9 544,00
Коэффициент вариации, %	31,28

Таким образом, коэффициент вариации менее 33% - нормальность выборки подтверждена.

Расчет рыночной стоимости права пользования земельным участком: земельный участок, кадастровый номер: 77:09:0002030:30, общая площадь: 4 438 кв. м., адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69, стр 1

Объекты-аналоги

Таблица №77

Наименование	Ед. изм.	Объекты сравнения		
		1	2	3
Назначение		Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/196659382/	https://www.cian.ru/sale/commercial/201399588/	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._pr

Продавец		8-916-070-36-73	8-916-052-28-06	omnaznacheniya_1639587364
Адрес		г. Москва, ул. Ижорская, 6	г. Москва, Дмитровское шоссе, 118 к1	г. Москва
Общая площадь	м2	9 120,0	6 640,0	600,0
Цена продажи/предложения	руб.	100 000 000	120 000 000	6 990 000
Цена 1 кв. м.	руб.	10 964,91	18 072,29	11 650,00
Вид права		Долгосрочная аренда	Право собственности	Право собственности

Обоснование проведения корректировок

Обоснование проведения корректировок

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Все поправки являются процентными, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости. Поправки в стоимость объекта сравнения вносятся со знаком «+» в том случае, если оцениваемый объект по своим свойствам превосходит аналог, и со знаком «-», если оцениваемый объект по своим свойствам уступает аналогу.

Для приведения объектов сравнения в сопоставимый вид с объектом оценки, потребовались следующие корректировки.

1. Корректировка на вид права. Необходима в том случае, если при продаже объекта вид права (собственность, аренда) отличен от объектов аналогов. Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А.- Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018.

Таблица №78

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76

Объект оценки принадлежит Заказчику на праве долгосрочной аренды. Объект-аналог №1 также предлагается на праве долгосрочной аренды, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №2,3 предлагаются на праве собственности, необходима корректировка $(0,84-1)*100\% = -16\%$.

2. Корректировка на условия финансирования - необходима в том случае, если существуют условия при продаже: это могут быть отсрочки платежа, кредитные продукты и т.п. Корректировка не проводилась.

3. Корректировка на дату предложения - применяется в случаях, когда объекты сравнения имеют отличие по дате продажи от объекта оценки и за данный промежуток времени изменились цены на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги предлагались на открытом рынке на дату оценки. Поправка не вводится.

4. Корректировка на скидку при продаже - учитывая, что корректировке подверглись цены предложения на рынке, то, по мнению оценщиков, необходимо провести дополнительную корректировку полученного результата по фактору возможного превышения цен предложения над ценами сделок в целях приближения результата к более реальной возможной цене сделки с оцениваемыми земельными участками. Ликвидация, так называемого резерва для торга, производится путем применения поправки к полученному результату рыночной стоимости, рассчитанной на базе цен предложения, интервью с практикующими брокерами, а также, на базе оценочного опыта.

Скидка на торг для земельных участков под индустриальную застройку применяется на уровне среднего значения скидки на торг для неактивного рынка и составляет 18% (согласно таблице ниже). Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А.- Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018.

Таблица №79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

5. Корректировка на местоположение - необходима в том случае, если расположение сравниваемых объектов влияет на цену. Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объектов, следовательно, и на рыночную стоимость, является территориально-пространственное расположение объектов, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути, рассматриваемые с позиции назначения объектов. Объекты оценки и объекты-аналоги находятся в г. Москва, близко по расположению к объекту оценки, корректировка не требуется.

6. Корректировка на площадь. При прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Данная корректировка учитывает возможные скидки при продаже одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения стоимости 1 кв. м., общей площади; так же закономерным является рост стоимости 1 кв. м. при уменьшении общей площади). Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018.

Таблица №80

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Объект оценки и все объекты-аналоги входят в диапазон по площади до 1 Га, корректировка не требуется.

7. Корректировка на физические характеристики учитывает такие факторы как рельеф, его форму. Все рассматриваемые объекты имеют многоугольную форму, рельеф ровный. Корректировка не проводится.

8. Корректировка на имеющиеся улучшения. Принимается, что оцениваемый земельный участок является условно свободным. Аналоги - свободные земельные участки, корректировка не вводится.

Определение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты определяются по следующей формуле:

$$K_B = \frac{1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right)}{1 - \left(\frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right)}$$

K_B - весовой коэффициент;
K_i - значение общей корректировки i-го объекта-аналога;
ABC(K_i) - абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.
 Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Приведенная выше формула отражает выбор значения весового коэффициента в зависимости от значения общей корректировки. Наибольшее значение весового коэффициента отдается значению рыночной стоимости аналога с наименьшим значением общей корректировки. Данная зависимость отражает «близость» аналога к оцениваемому объекту.

При относительно соизмеримых значениях общих корректировок (из практики оценки - в пределах 5%) итоговая стоимость объекта оценки определяется как среднее арифметическое значение, т.е. вес равномерно распределяется между всеми аналогами.

Таким образом, формула для расчета весовых коэффициентов приобретает упрощенный вид:

$$K_B = \frac{1}{N}$$

K_B - весовой коэффициент;

N - количество аналогов, используемых в сравнительном подходе.

Примечание. Для расчетов весовых коэффициентов размеры итоговых корректировок объектов - аналогов не включают понижающую корректировку «скидку на торг», т.к. ее размер одинаков для всех объектов-аналогов.

Расчет рыночной стоимости права пользования земельным участком:

Таблица №81

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Назначение		Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственные объекты	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов
Источник информации (продавец)		Данные заказчика	https://www.cian.ru/sale/commercial/196659382/	https://www.cian.ru/sale/commercial/201399588/	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_1639587364
			8-916-070-36-73	8-916-052-28-06	8-902-578-06-62
Адрес		г Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69, стр 1	г. Москва, ул. Ижорская, 6	г. Москва, Дмитровское шоссе, 118 к1	г. Москва
Общая площадь	м2	4 438,0	9 120,0	6 640,0	600,0
Цена продажи/предложения	руб.	?	100 000 000	120 000 000	6 990 000
Цена за 1 кв. м.	руб.	?	10 964,91	18 072,29	11 650,00
Корректировки					
Имущественные права	-	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки	%	-	0,00%	-16,00%	-16,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	-2891,57	-1864,00
Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Дата продажи	-	06.08.2019	Август 2019		
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./м2	-	10 964,91	15 180,72	9 786,00
Скидка при продаже	-	-	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-18,00%	-18,00%	-18,00%
Величина корректировки	руб.	-	-1973,68	-3253,01	-2097,00
Адрес	-	г Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69, стр 1	г. Москва, ул. Ижорская, 6	г. Москва, Дмитровское шоссе, 118 к1	г. Москва
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Площадь	м2	4 438,00	9120	6640	600
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Наличие коммуникаций	-	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Сумма корректировок	%	-	-18,00%	-50,00%	-50,00%
Сумма абсолютных отклонений (без учета скидки на торг)			18,00%	34,00%	34,00%
Скорректированная стоимость аналога, цена 1 м2	руб.	-	8 991	11 928	7 689
Вес аналога	-		0,3953	0,3023	0,3023
Итоговая стоимость за 1 кв.м., в рублях		9 484			
Итоговая стоимость объекта оценки, в рублях		42 089 992			

Проверка нормальности выборки:

В методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение от 06.03.2002 № 568-р) указано: В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок. В качестве проверки однородности выборки используется коэффициент вариации.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:

$$V = \frac{\sigma}{a} * 100\%$$

. где

V - коэффициент вариации,
 σ - среднеквадратическое отклонение,
 a - среднее арифметическое.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Коэффициент вариации - это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С.А, Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Источник: <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html> «Инструменты финансового и инвестиционного анализа»

Расчет коэффициента выполнен с помощью MS Office Excel.

Таблица №82

Наименование	Значение
Стандартное отклонение, руб.	2 171,42
Среднее значение, руб.	9 536,00
Коэффициент вариации, %	22,77

Таким образом, коэффициент вариации менее 33% - нормальность выборки подтверждена.

9.3.2. РАСЧЕТЫ И ПОЯСНЕНИЯ К РАСЧЕТАМ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ПРОВЕРЯЕМОСТЬ ВЫВОДОВ И РЕЗУЛЬТАТОВ, УКАЗАННЫХ ИЛИ ПОЛУЧЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет покупать объект по цене больше, чем доход для его бизнеса, который, как ожидается, будет приносить объект. Подход может показать верхнюю границу цены, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса покупателя.

Т.е. подход отражает точку зрения покупателя, который определяет предельно допустимую величину цены, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом для извлечения этих доходов.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки с применением метода капитализации необходимо выполнить следующую последовательность действий:

1. Анализ доходов, определение потенциального валового дохода (ПВД);
2. Определение величины потерь от недосбора арендных платежей. Расчет действительного валового дохода (ДВД);
3. Анализ расходов. Определение величины операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода (ЧОД);
5. Определение ставки капитализации;
6. Расчет рыночной стоимости.

Определение ПВД. В качестве основного источника дохода принимается годовой доход от сдачи площадей в аренду.

Потенциальный валовой доход (TR) - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном использовании без учета всех потерь и расходов. TR зависит от площади объекта оценки и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$TR = S \times Ca$$

где:

TR (totalrevenue) - потенциальный валовой доход;

S - площадь, сдаваемая в аренду, м2;

Ca- арендная ставка за 1 м2;

Обоснование проведения корректировок

При корректировке арендных ставок объекта сравнения все поправки делались от объекта сравнения к объекту оценки. Все поправки являются процентными, выбраны экспертным путем и основаны на анализе рынка недвижимости. Поправки в стоимость объекта сравнения вносятся со знаком «+» в том случае, если оцениваемый объект по своим свойствам превосходит аналог, и со знаком «-», если оцениваемый объект по своим свойствам уступает аналогу.

Расчет для объекта оценки: Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:05:0004003:8167, общая площадь: 1 485,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62).

Характеристики аналогов приведены в таблице:

Описание выбранных аналогов для расчета
(Копии источников информации находятся в Приложении к отчету)

Таблица №83

№ п/п	Тип помещения	Местонахождение	Контактные данные	Источник	Площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Этаж	Описание
1	Помещение свободного назначения	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	8-958-769-64-04	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_302_m_1703167498	302	449 000	1 487	1 этаж	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
2	Помещение свободного назначения	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	8-929-672-64-88	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_190_m_1784749844	190	247 000	1 300	1 этаж	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
3	Помещение свободного назначения	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	8-495-134-75-16	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/nagatinskaya_ulitsa_16_2162_kv.m_1764071832	216,2	350 000	1 619	1 этаж	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
4	Помещение торгового назначения	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	8-985-560-39-84	https://www.cian.ru/rent/commercial/206426531/	145	199 992	1 379	1 этаж	Не подходит, подобрано достаточное количество аналогов
5	Помещение свободного назначения	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	8-919-139-06-46	https://www.cian.ru/rent/commercial/210658030/	161,5	220 125	1 363	1 этаж	Не подходит, подобрано достаточное количество аналогов
6	Помещение свободного назначения	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	8-915-331-64-91	https://www.cian.ru/rent/commercial/196304269/	170	187 000	1 100	2 этаж	Не подходит, подобрано достаточное количество аналогов

Таблица №84

Объекты-аналоги для встроенного помещения офисного назначения

Наименование	Ед. изм.	Объекты сравнения		
		1	2	3
Назначение		Помещение офисного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_302_m_1703167498	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_190_m_1784749844	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/nagatinskaya_ulitsa_16_2162_kv.m_1764071832
Контакты		8-958-769-64-04	8-929-672-64-88	8-495-134-75-16
Адрес		Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16
Общая площадь	м ²	302,0	190,0	216,2
Арендная ставка	руб./м ² /мес.	1 487	1 300	1 619
Тип объекта		Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Наличие отдельного входа		Есть	Есть	Есть
Расположение относительно красной линии		На красной линии	На красной линии	На красной линии
Состояние отделки		В среднем состоянии	Без отделки	В среднем состоянии
Этаж расположения		1 этаж	1 этаж	1 этаж

*Согласно данным телефонных переговоров арендная ставка объектов-аналогов указана без учета коммунальных платежей, коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

В данном отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, 2, 3.

Для приведения объекта сравнения в сопоставимый вид с объектами оценки, потребовались следующие корректировки.

1. Поправка на вид имущественного права - необходима в том случае, если при сдаче в аренду объекта вид права (собственность, аренда) отличен от объектов аналогов. Корректировка не проводилась.

2. Поправка на условия финансирования - необходима в том случае, если существуют условия при сдаче в аренду: это могут быть отсрочки платежа, кредитные продукты и т.п. Корректировка не проводилась.

3. Поправка на дату - применяется в случаях, когда объекты сравнения имеют отличие по дате сдачи в аренду от объекта оценки и за данный промежуток времени изменились цены на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги предлагались на открытом рынке на дату оценки. Поправка не вводится.

4. Поправка на скидку при продаже - учитывая, что корректировке подверглись арендные ставки на рынке, то, по мнению оценщиков, необходимо провести дополнительную корректировку полученного результата по фактору возможного превышения цен предложения над ценами сделок в целях приближения результата к более реальной возможной цене сделки с оцениваемыми объектами. Ликвидация, так называемого резерва для торга, производится путем применения поправки к полученному результату рыночной стоимости.

Скидка на торг для объектов оценки была принята на уровне среднего значения скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения и составила 14,3%. («Справочник оценщика недвижимости - 2018» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.»).

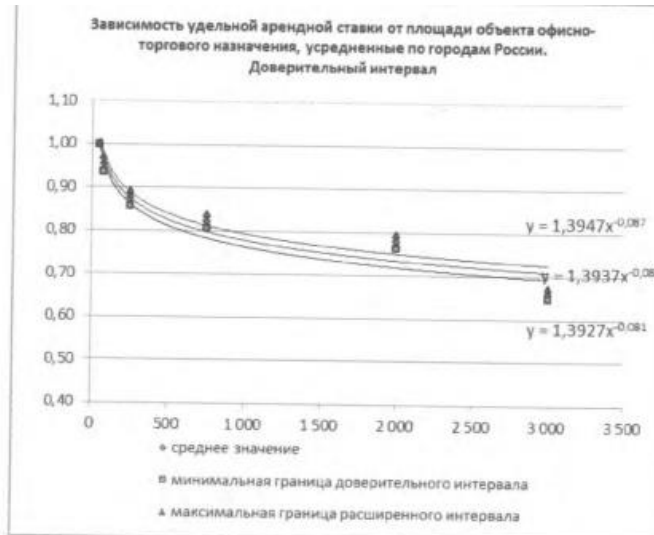
Таблица №85

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	13,6%	15,0%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14,0%	13,1%	14,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,9%	13,0%	14,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	15,9%	17,9%

5. Поправка на местоположение/местонахождение - данный фактор учитывает местонахождение объектов оценки. Объект оценки и объекты-аналоги расположены в г. Москва, в одном здании, корректировка не требуется.

6. Корректировка на площадь - при прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще сдаются по более низкой в пересчете на единицу площади стоимости. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Данная корректировка учитывает возможные скидки при сдаче в аренду одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения арендной ставки 1 кв.м., общей площади; так же закономерным является рост величины арендной платы за 1 кв.м. при уменьшении общей площади). Корректировка проводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2018» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.»

Таблица №86



Корректировка рассчитывается следующим образом:

Вычисляется величина поправочного коэффициента для объекта оценки и объектов-аналогов, исходя из формулы:

$$y = 1,3937 x^{-0,084}, \text{ где:}$$

y - величина поправочного коэффициента;

x - общая площадь объекта (кв. м.).

Величина корректировки для каждого объекта-аналога равна:

$$(y_0 / y_{Ai} - 1) \times 100\%, \text{ где:}$$

y₀ - поправочный коэффициент объекта оценки;

y_{Ai} - поправочный коэффициент i-го объекта-аналога (i = 1, 2, 3 и т.д.).

Корректировки на площадь для объекта оценки составят:

Таблица №87

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м.	1 485,60	302,00	190,00	216,20
Поправочный коэффициент (y)	0,7546	0,8627	0,8969	0,8872
Корректировка округленно, %		-12,53%	-15,87%	-14,95%

7. Корректировка на тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание) - необходима, если тип объекта оценки и объектов-аналогов различаются. Корректировка проводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.»

Таблица №88

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными помещениями, корректировка не требуется.

8. Корректировка на наличие отдельного входа. Рыночная арендная ставка объектов недвижимого имущества коммерческого назначения, имеющих отдельный вход с улицы значительно выше, чем у объектов, доступ к которым производится через другие помещения. Корректировка проводится согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.»:

Таблица №89

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Объект оценки не имеет отдельный вход, как и все объекты-аналоги, корректировка не требуется.

9. Корректировка на расположение относительно красной линии. Отражает зависимость арендной ставки от расположения относительно оживленных улиц города, корректировка проводится согласно «Справочника оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.»:

Таблица №90

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на красной линии, корректировка не требуется.

10. Корректировка на этаж расположения

Вносится в случае, если этаж расположения существенно отличается. Размер корректировки принят, согласно «Справочника оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.»:

Таблица №91

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения	аналог				
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Объект оценки расположен на 1 этаже, как и все объекты-аналоги, корректировка не требуется.

11. Корректировка на состояние отделки (в т. ч. наличие евро-отделки) учитывает техническое состояние конструктивных элементов здания, инженерных коммуникаций, наличие и состояние имеющейся отделки (наличие высококачественной отделки способно существенно повысить стоимость объекта).
Корректировка принята согласно источнику Стат-Риелт

Таблица №92

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,86	0,98	0,91
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,07	1,25	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные флишборды, клинкерные панели, декоративные детали фасада, «верфичные» кашаи) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с риплонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,10

Объект оценки и объекты-аналоги №1,3 имеют отделку в среднем состоянии, корректировка не требуется. Объект-аналог №2 без отделки, необходима корректировка $(1/0,91-1)*100\% = 10\%$.

Определение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты определяются по следующей формуле

$$K_B = \frac{1 - \frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)}}{1 - \frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)}}$$

K_B - весовой коэффициент;
K_i - значение общей корректировки i-го объекта-аналога;
ABC(K_i) - абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.
 Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Приведенная выше формула отражает выбор значения весового коэффициента в зависимости от значения общей корректировки. Наибольшее значение весового коэффициента отдается значению рыночной стоимости аналога с наименьшим значением общей корректировки. Данная зависимость отражает «близость» аналога к оцениваемому объекту.

При относительно соизмеримых значениях общих корректировок (из практики оценки - в пределах 5%) итоговая стоимость объекта оценки определяется как среднее арифметическое значение, т.е. вес равномерно распределяется между всеми аналогами.

Таким образом, формула для расчета весовых коэффициентов приобретает упрощенный вид:

$$K_B = \frac{1}{N}$$

K_B - весовой коэффициент;
N - количество аналогов, используемых в сравнительном подходе.

Примечание. Для расчетов весовых коэффициентов размеры итоговых корректировок объектов - аналогов не включают понижающую корректировку «скидку на торг», т.к. ее размер одинаков для всех объектов-аналогов.

Расчет рыночной арендной ставки для объекта оценки:

Таблица №93

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Назначение		Помещение свободного назначения	Помещение офисного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Источник информации		Данные заказчика	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_302_m_1703167498	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_190_m_1784749844	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/nagatinskaya_ulitsa_16_2162_kv.m_1764071832
Контакты			8-958-769-64-04	8-929-672-64-88	8-495-134-75-16
Адрес		Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16
Общая площадь	м2	1 485,6	302,0	190,0	216,2
Арендная ставка в месяц	руб.	?	449 000	247 000	350 000
Арендная ставка 1 м.кв	руб.	?	1 487	1 300	1 619
Корректировки					
Имущественные права	-	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Дата предложения		06.08.2019	Август 2019 года		
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0	0	0
Скорректированная арендная ставка аналога	руб.	-	1 487	1 300	1 619
Независимые корректировки					
Скидка при сдаче в аренду		Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-14,30%	-14,30%	-14,30%
Величина корректировки	руб.	-	-212,64	-185,90	-231,52
Зона престижности комм. недвижимости		Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16	Московская область, г. Москва, ул. Нагатинская, 16
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Общая площадь		1 485,6	302,0	190,0	216,2
Величина корректировки	%	-	-12,53%	-15,87%	-14,95%
Величина корректировки	руб.	-	-186,32	-206,31	-242,04

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	
Тип объекта		Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Наличие отдельного входа		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Близость к оживленной улице		На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Этаж расположения		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Величина корректировки	%	-	0,00%	-8,38%	-8,38%	-8,38%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	-43,32	-40,22	-40,22
Состояние отделки		В среднем состоянии	В среднем состоянии	В среднем состоянии	В среднем состоянии	В среднем состоянии
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма корректировок	%	-	-26,83%	-20,17%	-29,25%	-29,25%
Сумма корректировок	руб.	-	-398,96	-262,21	-473,56	-473,56
Скорректированная арендная ставка аналога, цена 1 м2	руб.	-	1 088,04	1 037,79	1 145,44	
Сумма абсолютных отклонений (с учетом скидки на торг)			26,83%	40,17%	29,25%	
Вес аналога	-		0,34632	0,31335	0,34033	
Арендная ставка за 1 кв. м., в рублях		1 092				

Проверим скорректированные цены объектов-аналогов на однородность. Степень однородности выборки характеризуется коэффициентом вариации. Коэффициент вариации - это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, он не должен превышать 33%, если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С.А., Левыкина И.А. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости»).

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

$$K = \text{СТАНДОТКЛ.В}() / \text{СРЗНАЧ}() * 100\%$$

Где K - коэффициент вариации, %; СТАНДОТКЛ.В() - стандартное отклонение по выборке = 53,86 руб./кв. м.;

СРЗНАЧ() - среднее значение аргументов (среднее арифметическое) = 1 090,42 руб./кв. м. (для аналогов)

В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет $(53,86 / 1 090,42) * 100\% = 4,94\%$. Условие выполнено. Выборка однородна.

Объект оценки:

Нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12

Описание выбранных аналогов для расчета
 (Копии источников информации находятся в Приложении к отчету)

Таблица №94

№	Местонахождение	Контактные данные	Источник	Площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Описание
1	г. Москва, б-р Кавказский, 51, с10	8-495-325-42-00	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1100_m_429541351	1 100	660 000	600	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
2	г. Москва, б-р Кавказский, 51, с3	8-495-138-72-73	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_800.00_m_1615474185	800	500 000	625	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
3	г. Москва, б-р Кавказский, 57	8-958-498-15-78	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_6000.0_m_1018544535	6 000	3 500 000	583	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
4	г. Москва, б-р Кавказский, 59	8-985-695-09-37	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvsklad_1258_m_1045002719	1 258	503 200	400	Не подходит, экстремальное значение выборки
5	г. Москва, б-р Кавказский	8-495-801-63-07	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_proizvodstvenno-skladskogo_pomescheniya_1296629069	6 300	4 725 000	750	Не подходит, экстремальное значение выборки
6	г. Москва, ул. Дорожная, 1, к5	8-495-138-72-97	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_m_yuzhnaya_1758211930	2 507	1 734 009	692	Не подходит, подобрано достаточное количество аналогов
7	г. Москва, Днепропетровский проезд, 1	8-499-653-67-24	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_sklad_1609307156	1 400	770 000	550	Не подходит, подобрано достаточное количество аналогов

Таблица №95

Объекты-аналоги для производственного здания

Наименование	Ед. изм.	Объекты сравнения		
		1	2	3
Назначение		Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1100_m_429541351	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_800.00_m_1615474185	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_6000.0_m_1018544535
Контакты		8-495-325-42-00	8-495-138-72-73	8-958-498-15-78
Адрес		г. Москва, б-р Кавказский, 51, с10	г. Москва, б-р Кавказский, 51, с3	г. Москва, б-р Кавказский, 57
Общая площадь	м2	1 100,0	800,00	6 000,0
Арендная ставка	руб./м2/мес.	600	625	583
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Здание
Группа капитальности		II	II	II
Площадь офисных помещений, кв.м.		0	0	0
Площадь неотапливаемых помещений		0	0	0
Доступ к ж/д ветке		Нет	Нет	Нет
Наличие ГПМ		Нет	Нет	Нет
Состояние объекта		Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная

*Согласно данным телефонных переговоров арендная ставка объектов-аналогов указана без учета коммунальных платежей, коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

В данном отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, 2, 3.

Для приведения объекта сравнения в сопоставимый вид с объектами оценки, потребовались следующие корректировки.

1. Поправка на вид имущественного права - необходима в том случае, если при сдаче в аренду объекта вид права (собственность, аренда) отличен от объектов аналогов. Корректировка не проводилась.

2. Поправка на условия финансирования - необходима в том случае, если существуют условия при сдаче в аренду: это могут быть отсрочки платежа, кредитные продукты и т.п. Корректировка не проводилась.

3. Поправка на дату - применяется в случаях, когда объекты сравнения имеют отличие по дате сдачи в аренду от объекта оценки и за данный промежуток времени изменились цены на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги предлагались на открытом рынке на дату оценки. Поправка не вводится.

4. Поправка на скидку при продаже - учитывая, что корректировке подверглись арендные ставки на рынке, то, по мнению оценщиков, необходимо провести дополнительную корректировку полученного результата по фактору возможного превышения цен предложения над ценами сделок в целях приближения результата к более реальной возможной цене сделки с оцениваемым объектом. Ликвидация, так называемого резерва для торга, производится путем применения поправки к полученному результату рыночной стоимости.

Скидка на торг для объектов оценки была принята на уровне среднего значения скидки на торг для универсальных производственно-складских объектов при неактивном рынке и составила 14,3%. («Справочник оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, фев. 2018 г.»).

Таблица №96

Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	8,9%	19,7%
2. Специализированные высококласные складские объекты	14,8%	9,2%	20,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	10,0%	21,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	12,5%	26,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	9,6%	20,7%

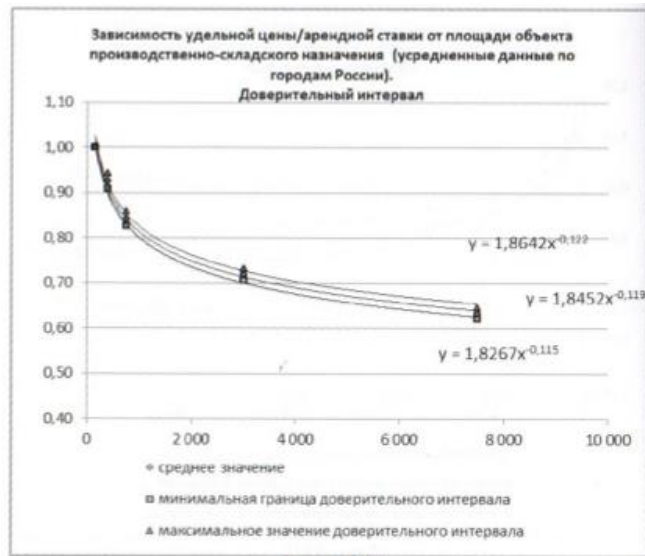
5. Поправка на местоположение/местонахождение - необходима в том случае, если расположение сравниваемых объектов существенно отличается. Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объектов, следовательно, и на рыночную арендную ставку, является территориальное месторасположение объектов, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути, рассматриваемые с позиции назначения объектов. Объект оценки и объекты-аналоги расположены в г. Москва, близко по расположению к объекту оценки, корректировка не требуется.

6. Корректировка на площадь - при прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще сдаются по более низкой в пересчете на единицу площади стоимости. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Данная корректировка учитывает возможные скидки при сдаче в аренду одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения арендной ставки 1 кв.м., общей площади; так же закономерным является рост величины арендной платы за 1 кв.м. при уменьшении общей площади). Корректировка проводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.»

Зависимость удельной арендной ставки от площади объекта производственно-складского назначения⁴.

⁴«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.»

Таблица №97



Корректировка рассчитывается следующим образом:

Вычисляется величина поправочного коэффициента для объекта оценки и объектов-аналогов исходя из формулы $y = 1,18452x^{-0,119}$, где y - величина поправочного коэффициента, x - общая площадь объекта (кв. м.).

Величина корректировки для каждого объекта-аналога равна $(y_0/y_{Ai} - 1) * 100\%$, где y_0 - поправочный коэффициент объекта оценки, y_{Ai} - поправочный коэффициент i -го объекта-аналога ($i=1,2,3$).

Таблица №98

Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь	кв. м.	1 510,80	1 100,00	800,00	6 000,00
Поправочный коэффициент		0,7722	0,8019	0,8329	0,6553
Величина корректировки	%		-3,70%	-7,29%	17,84%

7. Корректировка на тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание) - Корректировки проводились согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, фев. 2018 г.

Таблица №99

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

Объекты оценки и объект-аналог №3 являются отдельно стоящими зданиями, корректировка не требуется. Объекты-аналоги №1,2 являются встроенными помещениями, необходима корректировка $(1/0,91-1) = 10\%$.

8.Корректировка на состав объекта - необходима в случае, когда объект оценки и объекты-аналоги различаются по площади основных типов помещений - административные, отапливаемые и неотапливаемые производственно-складские помещения.

Корректировки проводились согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, фев. 2018 г.

Таблица №100

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,46	1,57
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

Таблица №101

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,74	0,77

Таким образом корректировка на состав объекта составит:

Таблица №102

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Назначение		Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Адрес		Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	г. Москва, б-р Кавказский, 51, с10	г. Москва, б-р Кавказский, 51, с3	г. Москва, б-р Кавказский, 57
Полезная площадь здания	м2	1 510,8	1 100,0	800,00	6 000,0
Площадь офисных помещений		0	0	0	0
Доля от полезных помещений базы		0	0	0	0
Разница офисных площадей			0	0	0
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь неотапливаемых помещений		0	0	0	0
Доля от полезных помещений базы		0	0	0	0
Разница отапливаемых площадей			0	0	0
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая величина корректировки на различие состава объектов	%	-	0,00%	0,00%	0,00%

9. Корректировка на доступ к ж/д ветке - необходима, если объект оценки и объекты-аналоги различаются по транспортной доступности (т.е. когда один из объектов имеет ж/д подъездные пути). Корректировка проводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, фев. 2018 г.

Таблица №103

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16

Объект оценки и объекты-аналоги не имеет ж/д подъездные пути, корректировка не требуется.

10. Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов - учитывает зависимость арендной ставки объектов производственно-складского назначения от наличия ГПМ. Корректировка проводится согласно данным источника: «Справочник оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, фев. 2018 г.

Таблица №104

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Объекты оценки не имеет грузоподъемные механизмы, как и все объекты-аналоги, корректировка не требуется.

11. Корректировка на состояние объекта учитывает техническое состояние конструктивных элементов здания, инженерных коммуникаций, наличие и состояние имеющейся отделки (наличие высококачественной отделки способно существенно повысить арендную ставку объекта). Корректировка проводится согласно данным источника: «Справочник оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, фев. 2018 г.

Таблица №105

арендные ставки производственно- складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Объекты оценки и все объекты-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, корректировка не проводится.

Определение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты определяются по следующей формуле

$$K_B = \frac{1 - \frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)}}{1 - \frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)}}$$

K_B - весовой коэффициент;
K_i - значение общей корректировки i-го объекта-аналога;
ABC(K_i) - абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.
 Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Приведенная выше формула отражает выбор значения весового коэффициента в зависимости от значения общей корректировки. Наибольшее значение весового коэффициента отдается значению рыночной стоимости аналога с наименьшим значением общей корректировки. Данная зависимость отражает «близость» аналога к оцениваемому объекту.

При относительно соизмеримых значениях общих корректировок (из практики оценки - в пределах 5%) итоговая стоимость объекта оценки определяется как среднее арифметическое значение, т.е. вес равномерно распределяется между всеми аналогами.

Таким образом, формула для расчета весовых коэффициентов приобретает упрощенный вид:

$$K_B = \frac{1}{N}$$

K_B - весовой коэффициент;

N - количество аналогов, используемых в сравнительном подходе.

Примечание. Для расчетов весовых коэффициентов размеры итоговых корректировок объектов - аналогов не включают понижающую корректировку «скидку на торг», т.к. ее размер одинаков для всех объектов-аналогов.

Расчет рыночной арендной ставки для объекта оценки:

Таблица №106

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Назначение		Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Источник информации		Данные заказчика	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1100_m_429541351	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_800.00_m_1615474185	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_6000.0_m_1018544535
Контакты			8-495-325-42-00	8-495-138-72-73	8-958-498-15-78
Адрес		Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	г. Москва, б-р Кавказский, 51, с10	г. Москва, б-р Кавказский, 51, с3	г. Москва, б-р Кавказский, 57
Общая площадь	м2	1 510,8	1 100,0	800,00	6 000,0
Арендная ставка 1 м.кв	руб.	-	600	625	583
Корректировки					
Имущественные права	-	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Дата предложения		06.08.2019	Август 2019		
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0	0	0
Скорректированная арендная ставка аналога	руб.	-	600	625	583
Независимые корректировки					
Скидка при сдаче в аренду		Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-14,30%	-14,30%	-14,30%
Величина корректировки	руб.	-	-85,80	-89,38	-83,37
Зона престижности произв. недвижимости		Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	г. Москва, б-р Кавказский, 51, с10	г. Москва, б-р Кавказский, 51, с3	г. Москва, б-р Кавказский, 57
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Общая площадь		1 510,8	1 100,0	800,0	6 000,0
Величина корректировки	%	-	-3,70%	-7,29%	17,84%
Величина корректировки	руб.	-	-22,20	-45,56	104,01
Тип объекта		Здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Здание
Величина корректировки	%	-	10,00%	10,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	60,00	62,50	0,00

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Площадь офисных помещений		0	0	0	0
Доля от всех помещений базы		0	0	0	0
Разница офисных площадей		0	0	0	0
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00
Площадь неотапливаемых помещений		0	0	0	0
Доля от всех помещений		0	0	0	0
Разница неотапливаемых помещений		0	0	0	0
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00
Группа капитальности		II	II	II	II
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Доступ к ж/д ветке		Нет	Нет	Нет	Нет
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00
Наличие ГПМ		Нет	Нет	Нет	Нет
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00
Состояние отделки		Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Сумма корректировок	%	-	-8,00%	-11,59%	3,54%
Сумма корректировок	руб.	-	-48,00	-72,44	20,64
Скорректированная арендная ставка аналога, цена 1 м2	руб.	-	552,00	552,56	603,64
Сумма абсолютных отклонений (с учетом скидки на торг)			28,00%	31,59%	32,14%
Вес аналога	-		0,338	0,332	0,331
Арендная ставка за 1 кв.м., в рублях		570			

Проверим скорректированные цены объектов-аналогов на однородность. Степень однородности выборки характеризуется коэффициентом вариации. Коэффициент вариации - это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, он не должен превышать 33%, если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С.А., Левыкина И.А. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости»).

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

$$K = \text{СТАНДОТКЛ.В}() / \text{СРЗНАЧ}() * 100\%$$

Где К - коэффициент вариации, %; СТАНДОТКЛ.В() - стандартное отклонение по выборке = 29,65 руб./кв. м.;

СРЗНАЧ() - среднее значение аргументов (среднее арифметическое) = 569,40 руб./кв. м. (для аналогов)

В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет $(29,65/569,40) * 100\% = 5,2\%$. Условие выполнено. Выборка однородна.

Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002030:1060, общая площадь: 2 766,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а

Описание выбранных аналогов для расчета
(Копии источников информации находятся в Приложении к отчету)

Таблица №107

№	Местонахождение	Контактные данные	Источник	Площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Описание
1	г. Москва, Солнечногорский проезд, 4АС1	8-988-730-03-29	https://www.cian.ru/rent/commercial/214413194/	1 700	935 000	550	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
2	г. Москва, Солнечногорский проезд, 4АС1	8-958-498-29-00	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1980_m_1471010008	1 980	1 188 000	600	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
3	г. Москва, Сигнальный проезд, д.3	8-495-138-71-90	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_7554_m_1434320966	755,4	421 765	558	Подходит для использования в качестве аналога в расчетах
4	г. Москва, Ильменский проезд, 7Ас1	8-977-373-62-23	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_288_m_1782343446	288	175 000	608	Не подходит, экстремальное значение выборки
5	г. Москва, ул. Верхнелихоборская, 11с1	8-906-796-85-76	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_750_m_1763776326	750	300 000	400	Не подходит, экстремальное значение выборки
6	г. Москва, Лихоборская набережная, д.18	8-495-138-73-47	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_658_m_1391486980	658	292 000	444	Не подходит, подобрано достаточное количество аналогов
7	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, 296	8-906-749-29-70	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_ot_sobstvennika_450_m_683507277	450	270 000	600	Не подходит, подобрано достаточное количество аналогов

Таблица №108

Объекты-аналоги для производственного здания

Наименование	Ед. изм.	Объекты сравнения		
		1	2	3
Назначение		Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/214413194/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1980_m_1471010008	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_7554_m_1434320966
Контакты		8-988-730-03-29	8-958-498-29-00	8-495-138-71-90
Адрес		г. Москва, Солнечногорский проезд, 4АС1	г. Москва, Солнечногорский проезд, 4АС1	г. Москва, Сигнальный проезд, д.3
Общая площадь	м2	1 700,0	1 980,00	755,4
Арендная ставка	руб./м2/мес.	550	600	558
Тип объекта		Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Группа капитальности		II	II	II
Площадь офисных помещений, кв.м.		0	0	0
Площадь неотапливаемых помещений		0	0	0
Доступ к ж/д ветке		Нет	Нет	Нет
Наличие ГПМ		Нет	Нет	Нет
Состояние объекта		Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная

*Согласно данным телефонных переговоров арендная ставка объектов-аналогов указана без учета коммунальных платежей, коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

В данном отчете объекты-аналоги условно обозначены под номерами №1, 2, 3.

Для приведения объекта сравнения в сопоставимый вид с объектами оценки, потребовались следующие корректировки.

1. Поправка на вид имущественного права - необходима в том случае, если при сдаче в аренду объекта вид права (собственность, аренда) отличен от объектов аналогов. Корректировка не проводилась.

2. Поправка на условия финансирования - необходима в том случае, если существуют условия при сдаче в аренду: это могут быть отсрочки платежа, кредитные продукты и т.п. Корректировка не проводилась.

3. Поправка на дату - применяется в случаях, когда объекты сравнения имеют отличие по дате сдачи в аренду от объекта оценки и за данный промежуток времени изменились цены на рынке недвижимости. Все объекты-аналоги предлагались на открытом рынке на дату оценки. Поправка не вводится.

4. Поправка на скидку при продаже - учитывая, что корректировке подверглись арендные ставки на рынке, то, по мнению оценщиков, необходимо провести дополнительную корректировку полученного результата по фактору возможного превышения цен предложения над ценами сделок в целях приближения результата к более реальной возможной цене сделки с оцениваемым объектом. Ликвидация, так называемого резерва для торга, производится путем применения поправки к полученному результату рыночной стоимости.

Скидка на торг для объектов оценки была принята на уровне среднего значения скидки на торг для универсальных производственно-складских объектов при неактивном рынке и составила 14,3%. («Справочник оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационно-обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, фев. 2018 г.»).

Таблица №109

Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	8,9%	19,7%
2. Специализированные высококласные складские объекты	14,8%	9,2%	20,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	10,0%	21,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	12,5%	26,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	9,6%	20,7%

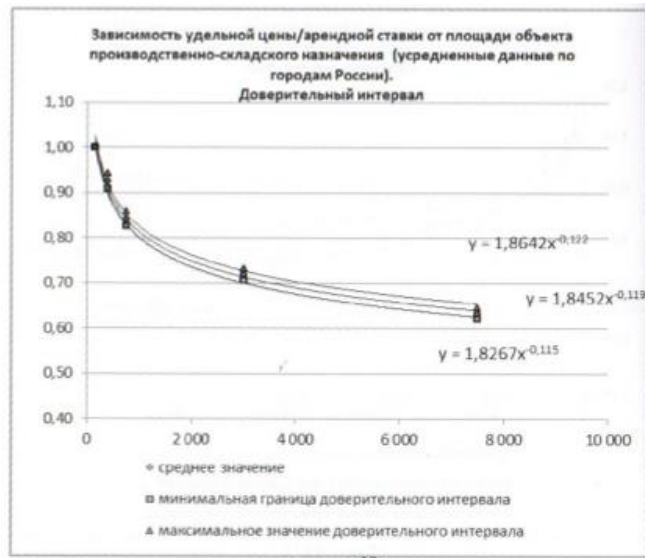
5. Поправка на местоположение/местонахождение - необходима в том случае, если расположение сравниваемых объектов существенно отличается. Значительным фактором инвестиционной привлекательности, влияющим на возможную рентабельность объектов, следовательно, и на рыночную арендную ставку, является территориальное месторасположение объектов, социальная инфраструктура, транспортная доступность (ее степень), подъездные пути, рассматриваемые с позиции назначения объектов. Объект оценки и объекты-аналоги расположены в г. Москва, близко по расположению к объекту оценки, корректировка не требуется.

6. Корректировка на площадь - при прочих равных условиях, большие по площади объекты чаще сдаются по более низкой в пересчете на единицу площади стоимости. Это объясняется тем, что спрос на меньшие по площади и более дешевые объекты выше. Данная корректировка учитывает возможные скидки при сдаче в аренду одним лотом большого количества площадей, или несоответствие размера оцениваемых площадей (недостаток площадей или их существенный излишек являются причиной снижения арендной ставки 1 кв.м., общей площади; так же закономерным является рост величины арендной платы за 1 кв.м. при уменьшении общей площади). Корректировка проводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.»

Зависимость удельной арендной ставки от площади объекта производственно-складского назначения⁵.

⁵«Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.»

Таблица №110



Корректировка рассчитывается следующим образом:

Вычисляется величина поправочного коэффициента для объекта оценки и объектов-аналогов исходя из формулы $y = 1,18452x^{-0,119}$, где y - величина поправочного коэффициента, x - общая площадь объекта (кв. м.).

Величина корректировки для каждого объекта-аналога равна $(y_0/y_{Ai} - 1) \cdot 100\%$, где y_0 - поправочный коэффициент объекта оценки, y_{Ai} - поправочный коэффициент i -го объекта-аналога ($i=1,2,3$).

Таблица №111

Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь	кв. м.	2 766,60	1 700,00	1 980,00	755,40
Поправочный коэффициент		0,7185	0,7614	0,7477	0,8386
Величина корректировки	%		-5,63%	-3,91%	-14,32%

7. Корректировка на тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание) - Корректировки проводились согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, фев. 2018 г.

Таблица №112

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

Объект оценки является отдельно стоящим зданием. Объекты-аналоги являются встроенными помещениями, необходима корректировка $(1/0,91-1) = 10\%$.

8.Корректировка на состав объекта - необходима в случае, когда объект оценки и объекты-аналоги различаются по площади основных типов помещений - административные, отапливаемые и неотапливаемые производственно-складские помещения.

Корректировки проводились согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, фев. 2018 г.

Таблица №113

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,46	1,57
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

Таблица №114

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,74	0,77

Таким образом корректировка на состав объекта составит:

Таблица №115

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Назначение		Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Адрес		Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а	г. Москва, Солнечногорский проезд, 4АС1	г. Москва, Солнечногорский проезд, 4АС1	г. Москва, Сигнальный проезд, д.3
Полезная площадь здания	м2	2 766,6	1 700,0	1 980,00	755,4
Площадь офисных помещений		0	0	0	0
Доля от полезных помещений базы		0	0	0	0
Разница офисных площадей			0	0	0
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь неотапливаемых помещений		0	0	0	0
Доля от полезных помещений базы		0	0	0	0
Разница отапливаемых площадей			0	0	0
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Итоговая величина корректировки на различие состава объектов	%	-	0,00%	0,00%	0,00%

9. Корректировка на доступ к ж/д ветке - необходима, если объект оценки и объекты-аналоги различаются по транспортной доступности (т.е. когда один из объектов имеет ж/д подъездные пути). Корректировка проводится на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, фев. 2018 г.

Таблица №116

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16

Объект оценки и объекты-аналоги не имеет ж/д подъездные пути, корректировка не требуется.

10. Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов - учитывает зависимость арендной ставки объектов производственно-складского назначения от наличия ГПМ. Корректировка проводится согласно данным источника: «Справочник оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, фев. 2018 г.

Таблица №117

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Объекты оценки не имеет грузоподъемные механизмы, как и все объекты-аналоги, корректировка не требуется.

11. Корректировка на состояние объекта учитывает техническое состояние конструктивных элементов здания, инженерных коммуникаций, наличие и состояние имеющейся отделки (наличие высококачественной отделки способно существенно повысить арендную ставку объекта). Корректировка проводится согласно данным источника: «Справочник оценщика недвижимости-2018» Лейфер Л.А. - Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, фев. 2018 г.

Таблица №118

арендные ставки производственно- складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Объекты оценки и все объекты-аналоги находятся в удовлетворительном состоянии, корректировка не проводится.

Определение весовых коэффициентов

Весовые коэффициенты определяются по следующей формуле

$$K_B = \frac{1 - \frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)}}{\sum_{i=1}^N \left[1 - \frac{ABC(K_i)}{\sum_{i=1}^N ABC(K_i)} \right]}$$

K_B - весовой коэффициент;
K_i - значение общей корректировки i-го объекта-аналога;
ABC(K_i) - абсолютное значение общей корректировки i-го объекта-аналога.
 Сумма весовых коэффициентов равна единице.

Приведенная выше формула отражает выбор значения весового коэффициента в зависимости от значения общей корректировки. Наибольшее значение весового коэффициента отдается значению рыночной стоимости аналога с наименьшим значением общей корректировки. Данная зависимость отражает «близость» аналога к оцениваемому объекту.

При относительно соизмеримых значениях общих корректировок (из практики оценки - в пределах 5%) итоговая стоимость объекта оценки определяется как среднее арифметическое значение, т.е. вес равномерно распределяется между всеми аналогами.

Таким образом, формула для расчета весовых коэффициентов приобретает упрощенный вид:

$$K_B = \frac{1}{N}$$

K_B - весовой коэффициент;
N - количество аналогов, используемых в сравнительном подходе.

Примечание. Для расчетов весовых коэффициентов размеры итоговых корректировок объектов - аналогов не включают понижающую корректировку «скидку на торг», т.к. ее размер одинаков для всех объектов-аналогов.

Расчет рыночной арендной ставки для объекта оценки:

Таблица №119

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Назначение		Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание	Производственно-складское здание
Источник информации		Данные заказчика	https://www.cian.ru/rent/commercial/214413194/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1980_m_1471010008	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_7554_m_1434320966
Контакты			8-988-730-03-29	8-958-498-29-00	8-495-138-71-90
Адрес		Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а	г. Москва, Солнечногорский проезд, 4АС1	г. Москва, Солнечногорский проезд, 4АС1	г. Москва, Сигнальный проезд, д.3
Общая площадь	м2	1 510,8	1 100,0	800,00	6 000,0
Арендная ставка 1 м.кв	руб.	-	600	625	583
Корректировки					
Имущественные права	-	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Условия финансирования	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Дата предложения		06.08.2019	Август 2019		
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0	0	0
Сумма корректировок	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировок	руб.	-	0	0	0
Скорректированная арендная ставка аналога	руб.	-	600	625	583
Независимые корректировки					
Скидка при сдаче в аренду		Есть	Есть	Есть	Есть
Величина корректировки	%	-	-14,30%	-14,30%	-14,30%
Величина корректировки	руб.	-	-78,65	-85,80	-79,79
Зона престижности произв. недвижимости		Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а	г. Москва, Солнечногорский проезд, 4АС1	г. Москва, Солнечногорский проезд, 4АС1	г. Москва, Сигнальный проезд, д.3
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Общая площадь		2 766,6	1 700,0	1 980,0	755,4
Величина корректировки	%	-	-5,63%	-3,91%	-14,32%
Величина корректировки	руб.	-	-30,97	-23,46	-79,91
Тип объекта		Здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Величина корректировки	%	-	10,00%	10,00%	10,00%
Величина корректировки	руб.	-	55,00	60,00	55,80

Наименование	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Площадь офисных помещений		0	0	0	0
Доля от всех помещений базы		0	0	0	0
Разница офисных площадей			0	0	0
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00
Площадь неотапливаемых помещений		0	0	0	0
Доля от всех помещений		0	0	0	0
Разница неотапливаемых помещений			0	0	0
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00
Доступ к ж/д ветке		Нет	Нет	Нет	Нет
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00
Наличие ГПМ		Нет	Нет	Нет	Нет
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00
Состояние отделки		Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная	Удовлетворительная
Величина корректировки	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Сумма корректировок	%	-	-9,93%	-8,21%	-18,62%
Сумма корректировок	руб.	-	-54,62	-49,26	-103,90
Скорректированная арендная ставка аналога, цена 1 м2	руб.	-	495,38	550,74	454,10
Сумма абсолютных отклонений (с учетом скидки на торг)			29,93%	28,21%	38,62%
Вес аналога	-		0,337	0,340	0,323
Арендная ставка за 1 кв.м., в рублях		501			

Проверим скорректированные цены объектов-аналогов на однородность. Степень однородности выборки характеризуется коэффициентом вариации. Коэффициент вариации - это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, он не должен превышать 33%, если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С.А., Левыкина И.А. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости»).

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

$$K = \frac{\text{СТАНДОТКЛ.В}()}{\text{СРЗНАЧ}()} * 100\%$$

Где K - коэффициент вариации, %; СТАНДОТКЛ.В() - стандартное отклонение по выборке = 48,49 руб./кв. м.;

СРЗНАЧ() - среднее значение аргументов (среднее арифметическое) = 500,07 руб./кв. м. (для аналогов)

В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет $(48,49/500,07) * 100\% = 9,7\%$. Условие выполнено. Выборка однородна.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки с применением метода капитализации необходимо выполнить следующую последовательность действий:

1. ПВД составляет:

$$\text{ПВД} = \text{Ar} * \text{S} * 12$$

Определение величины потерь от недосбора арендных платежей. Расчет ДВД.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. - Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.:

Таблица №120

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	21,5%	19,8%	23,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	20,5%	18,8%	22,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	20,8%	19,6%	22,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	26,0%	24,1%	27,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,5%	18,0%	21,0%

Для объектов оценки производственного назначения оценка величина недозагрузки была принята на уровне среднего значения недозагрузки при сдаче в аренду производственных объектов и составила 21,5%.

Таблица №121

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,8%	18,9%	20,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	20,3%	19,4%	21,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	19,8%	18,9%	20,8%

Для объектов оценки административного назначения величина недозагрузки была принята на уровне среднего значения недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и составила 19,8%.

Анализ и прогноз расходов. Определение чистого операционного дохода (ЧОД).

В ситуации финансового кризиса в стране задачей руководства является сокращение издержек, а также сокращения коммерческих, управленческих и операционных расходов. Добиться этого можно за счет сокращения таких статей затрат, как затраты на оплату труда (в частности сокращение премиального фонда или за счет сокращения штатов), отчисления на социальные нужды, а также работ и услуг производственного характера, выполненных сторонними организациями.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД)

Определяется прогнозируемый чистый операционный доход (NOI) посредством уменьшения RTR на величину операционных расходов. Следовательно, NOI определяется по формуле:

$$\text{NOI} = \text{RTR} - \text{OC} \text{ (за исключением амортизационных отчислений)}$$

Определение ставки капитализации

Существует 2 метода расчета ставки капитализации:

1. Метод рыночной экстракции («выжимки»),
2. Кумулятивный метод.

Наиболее часто метод рыночной экстракции реализуют в следующем варианте:

$$R = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{ЧОД_{0i}}{C_{0i}} = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{АП_{0i} \times (1 - a_0)}{C_{0i}}$$

где

- R – коэффициент капитализации;
- ЧОД – чистый операционный доход;
- C – стоимость актива;
- АП – годовая арендная плата;
- a – доля операционных расходов;
- k – объем выборки;
- индекс «0» соответствует текущему состоянию (на дату оценки).

Однако в текущей ситуации на рынке сложно найти адекватные по продаже и аренде цены на торговую недвижимость. Отсутствуют достоверные рыночные данные о ЧОД, который способен приносить тот или иной объект.

В связи с этим ставка капитализации определяется **кумулятивным методом** путем суммирования. Данный метод применяется при отсутствии взаимовлияния рисков.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- 1) ставки дохода на капитал (ставка доходности инвестиций), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретным объектом недвижимости;
- 2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

$$R_k = R_{\text{дох}} + R_{\text{возвр}}$$

Ставка дохода на капитал (R дох) строится чаще всего методом кумулятивного построения:

$$R_{\text{дох}} = R_f + R_1 + R_2 + \dots + R_n$$

где:

- R_f - безрисковая ставка дохода (%);
- R₁-R_n- принятые процентные значения факторов риска для данного объекта оценки.

Для объектов оценки производственного назначения:

Таблица №122

Наименование показателя	Недвижимое имущество	Пояснения
Безрисковая ставка дохода	7,4297%	Доходность облигаций ОФЗ-46020-АД (в обращении) (http://rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&yt=2#graph)
Премия за риск вложения в движимое и недвижимое имущество	0,10%	Премия за риск вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности.
Премия за низкую ликвидность	2,79%	При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект инвестиций. Поскольку объект расположен в г. Москве, в зоне с высокой развитой инфраструктурой и высокой пешеходной проходимостью, учитывая площадь объекта оценки, срок экспозиции принят в размере 4,5 месяцев, премия рассчитывается по формуле: срок экспозиции x безрисковую ставку дохода / 12 мес.
Премия за инвестиционный менеджмент	2,00%	Поправка на инвестиционный менеджмент отражает риск, связанный с эффективностью управления инвестициями в данный объект и может составлять от 1 до 5%. Чем более рискованны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Для расчетов принято значение 2, поскольку объекты оценки имеет среднюю площадь, а также расположены в г. Москва, обладают средней степенью ликвидности.
Ставка дисконтирования	12,32%	Сумма строк

Для объекта оценки административного назначения:

Таблица №123

Наименование показателя	Недвижимое имущество	Пояснения
Безрисковая ставка дохода	7,4297%	Доходность облигаций ОФЗ-46020-АД (в обращении) (http://rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&yt=2#graph)
Премия за риск вложения в движимое и недвижимое имущество	0,10%	Премия за риск вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности.
Премия за низкую ликвидность	2,79%	При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект инвестиций. Поскольку объект расположен в г. Москве, в зоне с высокой развитой инфраструктурой и высокой пешеходной проходимостью, учитывая площадь объекта оценки, срок экспозиции принят в размере 4,5 месяцев, премия рассчитывается по формуле: срок экспозиции x безрисковую ставку дохода / 12 мес.

Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%	Поправка на инвестиционный менеджмент отражает риск, связанный с эффективностью управления инвестициями в данный объект и может составлять от 1 до 5%. Чем более рискованны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Для расчетов принято значение 1, поскольку объект оценки имеет среднюю площадь, а также расположен в г. Москва, обладают средней степенью ликвидности.
Ставка дисконтирования	11,32%	

Определение нормы возврата капитала. Доходный подход базируется на положениях ипотечно-инвестиционного анализа. Структура и логика построения способов возмещения инвестируемого капитала, в свою очередь, основаны на экономической базе ипотечного кредитования.

Методы расчета нормы возврата

Таблица №124

Метод Ринга	Метод Инвуда	Метод Хоскольда
$H_{\text{возвр}} = \frac{1}{n}$	$H_{\text{возвр}} = SFF(n, R_{\text{дох}})$	$H_{\text{возвр}} = SFF(n, I_{\text{безриск}})$
Прямолинейное возмещение (актив приносит убывающий поток доходов, обратнопропорциональный сроку владения (возмещение суммы равными частями))	Аннуитетное возмещение (за срок владения активом прогнозируется получение равновеликих потоков доходов)	Аннуитетное возмещение (за срок владения активом прогнозируется получение равновеликих потоков доходов)

Различие методов Инвуда и Хоскольда состоит в размере ставки реинвестирования погашаемой части.

$R_{\text{дох}}$ - ставка дохода на капитал (%),

SFF - фактор фонда возмещения,

$I_{\text{безриск}}$ - безрисковая ставка (%),

n - предполагаемый срок оставшейся экономической жизни объекта (лет); в общем случае рассчитывается как разность между общей экономической жизнью (ОЭЖ) и сроком эксплуатации здания - эффективным возрастом (ЭВ).

$$n = \text{ОЭЖ} - \text{ЭВ}$$

Практика эксплуатации доходоприносящей недвижимости показывает, что в современных условиях наиболее типичны схемы использования с получением преимущественно равновеликих потоков доходов. Современная экономика основана на интенсивных, а не на экстенсивных схемах производства, когда замена средств производства осуществляется до того, как они потеряют свою эффективность. Таким образом, для расчета нормы возврата используется один из методов аннуитетного возмещения капитала - Метод Инвуда.

$$R_{\text{возвр}} = \frac{R}{(1+R)^k - 1}$$

$R_{\text{возвр}}$ - норма возврата капитала;

R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);

k - срок экономической жизни, принимается равным остаточному сроку жизни здания⁶.

На примере объекта оценки №1: $R_{\text{возвр}} = 0,1132 / ((1 + 0,1132)^96 - 1) * 100\% = 0,000\%$

Итоговая ставка капитализации составляет:

Таблица №125

Норма возврата на капитал	Объекты оценки производственного назначения	Объект оценки административного назначения
Ставка дисконтирования, %	12,32%	11,32%
Норма возврата капитала, %	0,00%	0,00%
Ставка капитализации, %	12,32%	11,32%

Итоговый расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом представлен в таблице ниже

⁶ Остаточный срок жизни определен как разность срока жизни здания и эффективного возраста здания. Информация об эффективном возрасте объекта оценки указана в п. 7.2.4.

Таблица №126

№	Объект	Общая площадь, кв.м	Арендная ставка за 1 кв.м, руб./месяц без НДС	Количество месяцев	ПВД, руб./год без НДС	Недоиспользование, %	ДВД, руб./год без НДС	Операционные расходы, руб./год без НДС	Чистый операционный доход (ЧОД), руб./год без НДС	Ставка капитализации, %	Стоимость объекта по доходному подходу, руб./год без НДС	Стоимость объекта по доходному подходу, руб./год с НДС
1	Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:05:0004003:8167, общая площадь: 1 485,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62)	1 485,6	910	12	16 222 752	19,8%	13 010 647	1 946 730	11 063 917	11,32%	97 737 783	117 285 340
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	1 510,8	570	12	10 333 872	21,5%	8 112 090	1 240 065	6 872 025	12,32%	55 779 424	65 819 720
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002030:1060, общая площадь: 2 766,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а	2 766,6	501	12	16 632 799	21,5%	13 056 747	1 995 936	11 060 811	12,32%	89 779 310	105 939 586

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объектов оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. Для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовались сравнительный и доходный подходы.

10.2. ОБОСНОВАН ВЫБОР ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного и доходного подходов, описанными выше методами, оценщиком найдены ориентиры рыночной стоимости объектов оценки:

Таблица №127

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.
1	Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:05:0004003:8167, общая площадь: 1 485,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62)	117 126 516	117 285 340
2	Право пользования земельным участком, кадастровый номер: 77:05:0006005:2406, общая площадь: 4 584 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	44 854 000	В рамках данного подхода не определялась
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	74 270 429	65 819 720
4	Право пользования земельным участком, кадастровый номер: 77:09:0002030:30, общая площадь: 4 438 кв. м., адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69, стр 1	42 090 000	В рамках данного подхода не определялась
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002030:1060, общая площадь: 2 766,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а	99 965 834	105 939 586

В рамках сравнительного и доходного подходов, описанными выше методами, оценщиком найдены ориентиры рыночной стоимости объектов оценки.

При этом сравнительный подход позволяет наиболее точно учесть рыночную стоимость аналогичного объекта, а доходный подход ориентирован на получение выгоды от использования объекта оценки.

При выводе итоговой величины стоимости следует руководствоваться, прежде всего, целью оценки, а также количеством и качеством исходной информации, имеющейся по каждому методу.

При выведении итоговой величины стоимости использовался метод математического взвешивания. С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Ниже приведены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Критерии, по которым рассчитываются весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой величины рыночной стоимости, приведены в следующей таблице.

Весовые коэффициенты

Таблица №128

Показатели	Подходы	
	Сравнительный	Доходный
Достоверность информации	5	5
Полнота информации	5	5
Допущения, принятые в расчетах	5	5
Способность учитывать действительные намерения	5	5
Способность учитывать конъюнктуру рынка	5	5
Способность учитывать размер, местоположение,	5	5
Сумма баллов	30	30
Общая сумма	60	
Весовые показатели достоверности метода (округленно):	0,5	0,5

Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки определялась по формуле:

$$V = V1 * Q1 + V2 * Q2 + V3 * Q3, \text{ где}$$

V1, V2, V3 - стоимость объекта, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.;

Q1, Q2, Q3 - средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно

Расчет рыночной стоимости объекта оценки привел к следующим результатам:

Таблица №129

№		Подходы	
		Сравнительный	Доходный
	Вес подхода, %	50,0%	50,0%
1	Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:05:0004003:8167, общая площадь: 1 485,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62)	117 126 516	117 285 340
	Итого	117 205 928	
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	74 270 429	65 819 720
	Итого	70 045 075	
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002030:1060, общая площадь: 2 766,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а	99 965 834	105 939 586
	Итого	102 952 710	

Полученное значение рыночной стоимости объектов оценки соответствует диапазону цен, полученному в п. 8.3.

Тогда стоимость объектов оценки составляет:

Таблица №130

№	Наименование	Рыночная стоимость, округленно, руб.
1	Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:05:0004003:8167, общая площадь: 1 485,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62)	117 206 000
2	Право пользования земельным участком, кадастровый номер: 77:05:0006005:2406, общая площадь: 4 584 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	44 854 000
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	25 191 000
4	Право пользования земельным участком, кадастровый номер: 77:09:0002030:30, общая площадь: 4 438 кв. м., адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69, стр 1	42 090 000
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002030:1060, общая площадь: 2 766,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а	60 863 000

10.3. СУЖДЕНИЕ О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ

Согласно заданию на оценку, суждение о возможных границах интервалов указывать не требуется.

11. ИТОГОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость объектов оценки, определенная по состоянию на 06.08.2019, составляет:

290 204 000 (Двести девяносто миллионов двести четыре тысячи) рублей⁷, в том числе:

№	Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1	Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:05:0004003:8167, общая площадь: 1 485,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62)	117 206 000
2	Право пользования земельным участком, кадастровый номер: 77:05:0006005:2406, общая площадь: 4 584 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	44 854 000
3	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12	25 191 000
4	Право пользования земельным участком, кадастровый номер: 77:09:0002030:30, общая площадь: 4 438 кв. м., адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69, стр 1	42 090 000
5	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002030:1060, общая площадь: 2 766,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а	60 863 000

Результаты отчета действительны в течение 6 месяцев от даты его составления (ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в РФ»).

С уважением,
Исполнительный директор
ООО «Р-Консалтинг»



О.В. Козырева

⁷ Рыночную стоимость следует понимать, как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без любых связанных со сделкой налогов. “Без учета любых связанных со сделкой налогов” - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость является величиной, формируемой рынком и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на объект оценки

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

12.1. ФОТОМАТЕРИАЛЫ



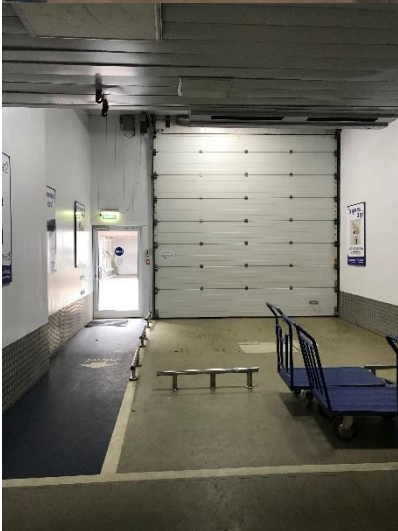




Фото 1-16. Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:05:0004003:8167, общая площадь: 1 485,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62)



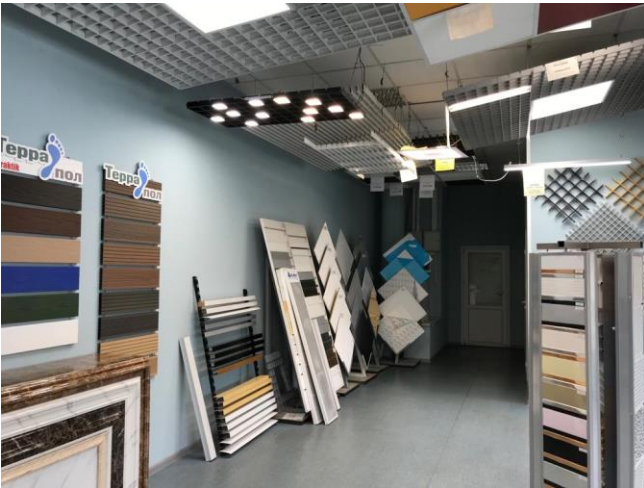


Фото 17-28. Нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м.,

адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12



Фото 29-37. Нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002030:1060, общая площадь: 2 766,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а

12.2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН		
полное наименование органа регистрации прав		
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости		Раздел 1
Сведения о характеристиках объекта недвижимости		
На основании запроса от 23.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 23.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:		
Помещение		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
23.01.2019 № 99/2019/240806486		
Кадастровый номер:		77:05:0004003:8167
Номер кадастрового квартала:	77:05:0004003	
Дата присвоения кадастрового номера:	2015-05-20	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: X (ком.62)	
Адрес:	115487 Москва , р-н Нагатино-Садовники , ул Нагатинская , д 16, пом X (ком.62)	
Площадь:	1485.6	
Назначение:	Нежилое помещение	
Наименование:	данные отсутствуют	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	141391252.06	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
М.П.		

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
23.01.2019 № 99/2019/240806486	
Кадастровый номер:	77:05:0004003:8167
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0004003:1223
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
23.01.2019 № 99/2019/240806486	
Кадастровый номер:	77:05:0004003:8167
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
23.01.2019 № 99/2019/240806486		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0004003:8167	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Орион", ИНН: 7715522921	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-05/010/2012-750 от 13.08.2012	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Ипотека, весь объект	
дата государственной регистрации:		14.08.2018	
номер государственной регистрации:		77:05:0004003:8167-77/005/2018-4	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		срок исполнения основного обязательства обеспеченного ипотекой до 01.10.2019	
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "МНЛ ИНВЕСТИЦИЯС"		
основание государственной регистрации:		Договор ипотеки от 24.10.2016 №4.1-11.7/2016/13KR/01HL; Договор цессии от 12.06.2018 №4.1-11.7/2016/13KR/CL; Кредитный договор от 17.10.2016 №4.1-11.7/2016/13KR; Дополнительное соглашение от 12.12.2016 № 1 к договору ипотеки от 24.10.2016 №4.1-11.7/2016/13KR/01HL	
3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Аренда, г.Москва, ул.Нагатинская, д.16, весь объект		
основание государственной регистрации:		Договор долгосрочной аренды нежилого помещения от 24.01.2013 №02-2012ДА, дата регистрации 26.02.2013, №77-77-05/016/2013-624; Соглашение о замене стороны в договоре долгосрочной аренды нежилого помещения от 23.07.2018 №02-2012ДА	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Праворазрешения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на: Регистрацию договора аренды (субаренды), запись №05/026/2013-559 от 29.05.2013 15:04 на данный объект. В государственной регистрации Договора субаренды вх. №77-77-05/026/2013-559 отказано. Дата принятия решения 28.10.2013.		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

Государственный регистратор полное наименование должности		подпись	Ф И С И Р И инициалы, фамилия
--	--	---------	----------------------------------

М.П.

Раздел 9

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 9	Всего листов раздела 9 :	Всего разделов: _____
23.01.2019 № 99/2019/240806486		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0004003:8167	
Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Аренда (в том числе, субаренда)
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Ипотека

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 23.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1
23.01.2019 № 99/2019/240804174	
Кадастровый номер:	77:05:0006005:1075
Номер кадастрового квартала:	77:05:0006005
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 3802636
Адрес:	117587 Москва, р-н Чертаново Северное, ш Варшавское, д 125, строн 12
Площадь, м ² :	1510.8
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1996
Год завершения строительства:	1996
Кадастровая стоимость, руб.:	64045501.22
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 23.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
23.01.2019 № 99/2019/240804174	
Кадастровый номер:	77:05:0006005:1075
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0006005:2406
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0006005:1491, 77:05:0006005:1490, 77:05:0006005:1492, 77:05:0006005:1493
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «Здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

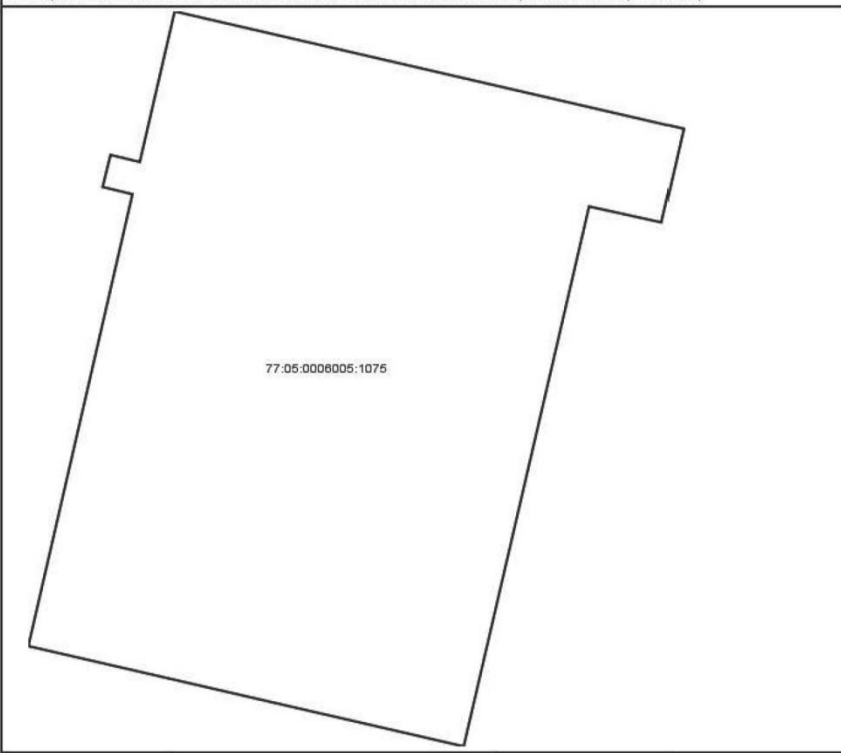
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
23.01.2019 № 99/2019/240804174		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0006005:1075	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Орион", ИНН: 7715522921	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-05/028/2014-610 от 23.05.2014	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. 3.1.1.	вид:	Ипотека, г.Москва, ш.Варшавское, д.125, стр.12, кад.№ 77:05:0006005:1075, весь объект	
	дата государственной регистрации:	14.08.2018	
	номер государственной регистрации:	77:05:0006005:1075-77/005/2018-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой до 01.10.2019	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "МНЛ ИНВЕСТИЦИЯС"	
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 24.10.2016 №4.1-11.7/2016/13KR/01HL; Договор цессии от 12.06.2018 №4.1-11.7/2016/13KR/CL; Кредитный договор от 17.10.2016 №4.1-11.7/2016/13KR; Дополнительное соглашение от 12.12.2016 № 1 к договору ипотеки от 24.10.2016 №4.1-11.7/2016/13KR/01HL		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	В регистрации договора ипотеки, запись №05/030/2014-272 на данный объект отказано. Представлены документы на: Регистрацию договора ипотеки, запись №05/030/2014-272 от 17.06.2014 15:59 на данный объект.		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
под объектом недвижимости			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов: _____
23.01.2019	№ 99/2019/240804174		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:05:0006005:1075	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
 <p>77.05.0006005:1075</p>			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____		
23.01.2019 № 99/2019/240804174						
Кадастровый номер:			77:05:0006005:1075			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	-4182.74	7671.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	-4190.86	7706.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	-4197.34	7705.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	-4196.24	7700.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	-4233.6	7691.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	-4226.66	7661.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	-4195.39	7668.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	-4194.89	7666.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	-4192.67	7667.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	-4193.16	7669.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	-4182.74	7671.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____		
23.01.2019 № 99/2019/240804174						
Кадастровый номер:			77:05:0006005:1075			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат						
Зона №						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № <u> </u> Раздела <u>7</u>		Всего листов раздела <u>7</u> : <u> </u>		Всего разделов: <u> </u>		Всего листов выписки: <u> </u>
23.01.2019 № 99/2019/240804174						
Кадастровый номер:				77:05:0006005:1075		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	77:05:0006005:1491	Этаж № 1	3802636/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	12.2
2	77:05:0006005:1490	Этаж № 1	3802636/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	263.8
3	77:05:0006005:1492	Этаж № 1	3802636/0003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1201.5
4	77:05:0006005:1493	Этаж № 1	3802636/0004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	33.3
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 23.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	
Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	
Всего разделов: <u> </u>	
Всего листов выписки: <u> </u>	
23.01.2019 № 99/2019/24080712	
Кадастровый номер:	
77:05:0006005:2406	
Номер кадастрового квартала:	77:05:0006005
Дата присвоения кадастрового номера:	10.10.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12
Площадь:	4584 +/- 24 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	193641499.44
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:05:0006005:1075
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:05:0006005:4
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
23.01.2019 № 99/2019/240800712		
Кадастровый номер:		77:05:0006005:2406
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения складских предприятий (1.2.9)	
Сведения о кадастровом инженере:	Хусяинов Эмиль Хайдарович №77-11-59, ГУП МосгортГИ	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
23.01.2019 № 99/2019/240800712		
Кадастровый номер:		77:05:0006005:2406
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:05:0006005:77. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незавидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
23.01.2019 № 99/2019/240800712		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:05:0006005:2406	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	14.08.2018	
	номер государственной регистрации:	77:05:0006005:2406-77/005/2018-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой до 01.10.2019	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "МНЛ ИНВЕСТИЦИЯС"	
	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 24.10.2016 №4.1-11.7/2016/13KR/01HL; Договор цессии от 12.06.2018 №4.1-11.7/2016/13KR/CL; Кредитный договор от 17.10.2016 №4.1-11.7/2016/13KR; Дополнительное соглашение от 12.12.2016 № 1 к договору ипотеки от 24.10.2016 №4.1-11.7/2016/13KR/01HL	
3.1.2.	вид:	Аренда, весь объект	
	дата государственной регистрации:	26.12.2014	
	номер государственной регистрации:	77-77-05/045/2014-362	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации до 22.10.2063	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Орион", ИНН: 7715522921	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 04.12.2014 №М-05-045780, дата регистрации 26.12.2014, №77-77-05/045/2014-362	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> 3 </u> Раздела <u> 3 </u>	Всего листов раздела <u> 3 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
23.01.2019 № 99/2019/240800712			
Кадастровый номер:		77:05:0006005:2406	

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3.1

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> 3.1 </u> Раздела <u> 3.1 </u>	Всего листов раздела <u> 3.1 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
23.01.2019 № 99/2019/240800712			
Кадастровый номер:		77:05:0006005:2406	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	-	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
23.01.2019 № 99/2019/240800712			
Кадастровый номер:		77:05:0006005:2406	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	-4162.86	7637.47	Закрепление отсутствует	0.1
2	-4173.29	7707	Закрепление отсутствует	0.1
3	-4173.47	7706.97	Закрепление отсутствует	0.1
4	-4174.08	7711.52	Закрепление отсутствует	0.1
5	-4193.11	7708.93	Закрепление отсутствует	0.1
6	-4192.34	7703.76	Закрепление отсутствует	0.1
7	-4233.65	7697.65	Закрепление отсутствует	0.1
8	-4227.29	7655.13	Закрепление отсутствует	0.1
9	-4222.26	7621.53	Закрепление отсутствует	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 23.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
23.01.2019 № 99/2019/240804532			
Кадастровый номер:		77:09:0002030:1060	
Номер кадастрового квартала:	77:09:0002030		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2012		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 3500012		
Адрес:	127238 Москва, р-н Западное Дегунино, ул Верхнелихоборская, д 8а		
Площадь, м²:	2766.6		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	данные отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1947		
Год завершения строительства:	1947		
Кадастровая стоимость, руб.:	101820397.1		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 23.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
23.01.2019 № 99/2019/240804532	
Кадастровый номер:	77:09:0002030:1060
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0002030:30, 77:09:0002030:31
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:09:0002030:1451, 77:09:0002030:1452, 77:09:0002030:1453, 77:09:0002030:1454, 77:09:0002030:1455
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «все здание», количеством этажей 1, в том числе подземных этажей 0. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

Раздел 2

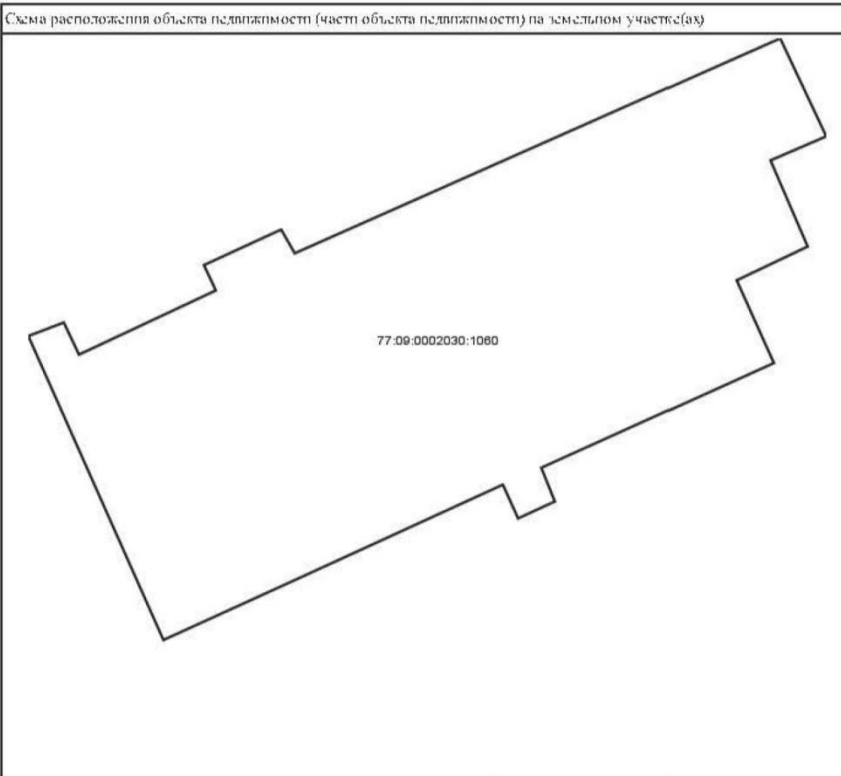
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
23.01.2019 № 99/2019/240804532	
Кадастровый номер:	77:09:0002030:1060
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Орион", ИНН: 7715522921
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-01/30-752/2004-560 от 27.07.2004
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правоприращения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: Регистрация ипотеки (без регистрации сделки) 10.11.2015 12:32, запись №77/009/065/2015-258. Принято заявление: Регистрация ипотеки (без регистрации сделки) 31.10.2016 11:21, запись №77/009/054/2016-2370.
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 5

Здание			
под объектом недвижимости			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5 :	Всего разделов:
23.01.2019	№ 99/2019/240804532		
Кадастровый номер:		77:09:0002030:1060	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
 <p>77:09:0002030:1060</p>			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	подпись, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____		Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : _____		Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____						
23.01.2019 № 99/2019/240804532						
Кадастровый номер:				77:09:0002030:1060		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона № _____						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1	20736.39	3756.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	20743.99	3772.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	20746.99	3771	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	20750.84	3779.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	20751.19	3780.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	20748.39	3781.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	20772.09	3835.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	20773.84	3839.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	20762.24	3844.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	20759.39	3837.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
11	20749.19	3842.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
12	20745.19	3833.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
13	20738.84	3836.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
23.01.2019 № 99/2019/240804532						
Кадастровый номер:				77:09:0002030:1060		
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
14	20735.39	3838.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
15	20722.99	3810.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
16	20719	3812.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
17	20716.99	3808.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
18	20720.99	3806.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
19	20710.14	3782.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
20	20702.59	3766.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
21	20738.59	3750.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
22	20740.19	3754.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	20736.39	3756.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
23.01.2019 № 99/2019/240804532						
Кадастровый номер:				77:09:0002030:1060		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат						
Зона № _____						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № <u>7</u> Раздела <u>7</u>		Всего листов раздела <u>7</u> : _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
23.01.2019 № 99/2019/240804532						
Кадастровый номер:				77:09:0002030:1060		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	77:09:0002030:1451	Этаж № 1	3500012/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	41.7
2	77:09:0002030:1452	Этаж № 1	3500012/0003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	2379.1
3	77:09:0002030:1453	Этаж № 1	3500012/0004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	51.6
4	77:09:0002030:1454	Этаж № 1	3500012/0005	данные отсутствуют	данные отсутствуют	257
5	77:09:0002030:1455	Этаж № 1	3500012/0006	данные отсутствуют	данные отсутствуют	37.2
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 23.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	
Всего листов раздела <u>1</u> : _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
23.01.2019 № 99/2019/240798046	
Кадастровый номер:	
77:09:0002030:30	
Номер кадастрового квартала:	77:09:0002030
Дата присвоения кадастрового номера:	31.01.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва , ш Дмитровское, вл 69, стр 1
Площадь:	4438 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	48293517.16
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:09:0002030:1060
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	
полное наименование должности	
подпись	
ФГИС ЕГРН	
инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
23.01.2019 № 99/2019/240798046		
Кадастровый номер:		77:09:0002030:30
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	складирования и хранения промышленных товаров	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
23.01.2019 № 99/2019/240798046		
Кадастровый номер:		77:09:0002030:30
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные не засвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	АО ПФ СКБ Контур ИНН 6663003127	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
23.01.2019 № 99/2019/240798046	
Кадастровый номер:	77:09:0002030:30
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1. вид:	Аренда, Весь объект
дата государственной регистрации:	26.04.2013
номер государственной регистрации:	77-77-14/003/2013-822
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации до 14.12.2061
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Орион", ИНН: 7715522921
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 13.02.2013 №М-09-040607, дата регистрации 26.04.2013, №77-77-14/003/2013-822; Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 10.01.2013 №57-09 ДЗР
3.1.2. вид:	Ипотека, весь объект
дата государственной регистрации:	02.11.2018
номер государственной регистрации:	77:09:0002030:30-77/009/2018-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой до 26.02.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "МНЛ ИНВЕСТИЦИЯС"
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки от 24.10.2016 №4.1-11.7/2016/13KR/01HL; Соглашение к Договору цессии № 4.1-11.7/2016/13KR/CL от 12.06.2018 от 01.10.2018 №1; Дополнительное соглашение от 12.12.2016 №1 к Договору ипотеки № 4.1-11.7/2016/13KR/01HL от 24.10.2016
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правоприязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный	
участок из земель сельскохозяйственного назначения:	


Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
23.01.2019 № 99/2019/240798046				
Кадастровый номер:			77:09:0002030:30	

План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> :	Всего разделов: _____
23.01.2019 № 99/2019/240798046			
Кадастровый номер:			77:09:0002030:30

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	20782.73	3843.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	20781.3	3845.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	20780.6	3846.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	20777.43	3848.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	20746.51	3861.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	20723.21	3811.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	20719.84	3812.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	20718.24	3809.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	20721.67	3807.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	20715.56	3794.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	20714.98	3794.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	20712.22	3788.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	20712.87	3788.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	20703.03	3766.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	20729.65	3754.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов: ____
23.01.2019 № 99/2019/240798046		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		77:09:0002030:30	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	20728.78	3752.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	20732.26	3750.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	20730.7	3747.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	20738.96	3743.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	20741.47	3749.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Мещеряков

SIA «MNL Investicijas»

ООО «Индокитай»,
Б. Тишинский переулок, д. 26, корп. 13-
14, эт. 1, пом XII, офис 3У
г. Москва, 123557

УВЕДОМЛЕНИЕ

о приостановлении осуществления действий по государственной регистрации соглашения об уступке прав требований

от 08.11.2018

№ 77/011/223/2018- 8227,8228,8229

В соответствии с пунктами 5, 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон) уведомляем вас о приостановлении начиная с 08.11.2018 осуществления действий по внесению изменений в ЕГРН на основании соглашения об уступке прав требований в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 77:05:0004003:8167, 77:05:0006005:2406 и 77:05:0006005:1075, расположенных по адресам: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16, Варшавское шоссе, вл. 125, д. 125 стр. 12 документы на которую были представлены с заявлением от 25.10.2018 № 77/011/223/2018-8227,8228,8229 в связи со следующим.

Согласно п.3 ч.1 ст.29 Закона государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя, в том числе проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных настоящим Федеральным законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

2. На основании поступившего в адрес Управления письма Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы (далее - Госинспекция по недвижимости) на территории по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16 размещены объекты недвижимости, в отношении которых сведения о наличии разрешительной документации на проведение работ, а также о предоставлении земельных участков для целей строительства (реконструкции объектов) отсутствуют.

Согласно указанному обращению, в случае поступления в адрес Управления соответствующих заявлений о проведении регистрационных действий в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, вл. 16, необходимо информировать Госинспекцию по недвижимости.

Здание по адресу: г. Москва, ул. Нагатинская, д. 16 включено в перечень объектов недвижимого имущества, созданных на земельных участках, не предоставленных (не отведенных) для целей строительства (реконструкции), и (или) при отсутствии разрешения на строительство, в отношении которых зарегистрировано право собственности и (или) сведения о которых внесены в установленном порядке в государственный кадастр недвижимости (Постановление Правительства Москвы от 11.12.2013 № 819-ПП).

Согласно ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

Недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, в соответствии с п.п.1, 2 ст.222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) признается самовольной постройкой.

Согласно п.2 ст.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) земли Российской Федерации используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Виды и условия разрешенного использования земельных участков предусматриваются для каждой категории, указанной в п.1 ст.7 ЗК РФ, отдельно. В соответствии со ст.42 ЗК РФ собственники земельных участков, а также лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Таким образом, одним из правоустанавливающих документов для регистрации права собственности на здания, сооружения, объект незавершенного строительства является документ, подтверждающий отвод земельного участка для целей строительства или реконструкции в установленном законом порядке.

Недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, в соответствии с п.1 ст.222 ГК РФ признается самовольной постройкой. Согласно п.2 ст.222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться данным объектом - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

В целях принятия обоснованного решения по делу в соответствии с Федеральным законом № 210-ФЗ от 27.07.2010 «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», государственным регистратором приняты меры по получению дополнительной информации, а именно в адрес Госинспекции по недвижимости был направлен соответствующий запрос.

3

Данные обстоятельства препятствуют осуществлению действий по государственной регистрации соглашения об уступке прав требований.

Осуществление действий по осуществлению действий по государственной регистрации соглашения об уступке прав требований приостанавливается на срок до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца (до 08.02.2019). (Рассмотрение документов возобновляется в день поступления в орган регистрации прав документов, устраняющих причины приостановления.)

Приостановление осуществления государственной регистрации прав (ограничения прав) либо государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (ограничения прав) в отношении документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав, может быть обжаловано заинтересованным лицом в суд (часть 12 статьи 29 Закона).

В осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав будет отказано в случае, если в течение срока приостановления не будут устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в статье 26 Закона (статья 27 Закона).

Заявитель вправе представить в орган регистрации прав в соответствии с частью 1 статьи 30 Закона заявление о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав*, а также в соответствии с частью 1 статьи 31 Закона заявление о прекращении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав**.

П.Р. Агрба

(Ф.И.О. государственного регистратора прав)

П.Р. Агрба

(Ф.И.О. исполнителя)



8 (495) 710-32-71

(контактный телефон исполнителя)

* Учетно-регистрационные действия могут быть приостановлены заявителем не более чем на шесть месяцев однократно.

** При прекращении государственной регистрации права половина уплаченной государственной пошлины подлежит возврату на основании заявления плательщика в порядке, установленном Налоговым кодексом Российской Федерации.

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Кварт. №2350

Инвент. № 8

Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
НА ДОМОВЛАДЕНИЕ № 8А

по ул. Верхнелихоборская

Северного административного округа г. Москвы

Составлен по состоянию на «06» 01 1995 г.

I. Владение строениями в долевой собственности

Дата записи	№№ или литеры строений по плану	Наименование владельцев кооператива, ТСЖ	Долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись ответственного за регистрацию права собственности
14.05.09	2	ООО «Орион»	2967,4	С/но с ГРП от 18.01.2008 № 77-77-09/0377/2007-189	6

Учет записей и арестов по фолду Л.С.

Наложено	Снято
----------	-------

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Кварт. № 2350

Инвент. № 8

Шифр фонда

Шифр проекта

ул. Верхнелихоборская дом № 8А стр. корп. № 1

1. Общие сведения

Владелец ООО «Орион»

Год постройки 1947 г. Число этажей 1

Кроме того, имеются: тепловая, цокольный этаж, мансарда, мезонин, чердак

Материал крыши рубероид по ж/б оси площадь крыши 3599 кв. м

Фасад расширяя швов площадь фасадов 817 кв. м

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования 817 кв. м

Объем 20779 куб. м

Общая площадь по зданию 2818,5 кв. м, в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий кв. м

а. Жилые помещения: Общ. площ. кв. м, в т.ч. общей п/д-к, без уч. балконов и лоджий кв. м

жилой площади кв. м

А. Распределение жилой площади

№ п/п	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах													
2	В помещениях, коридор, системы													
3	В общих коридорах													
4	Служебная жилая площадь													
5	Мансардная жилая площадь													
6	Итого													
а) в мансардах														
б) в мезонинах														
в) в цокольных этажах														
г) в подвалах														
Итого														

Из общего числа жилой площади находится:

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридор. сист.)

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Текущие изменения											
			Общая площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площ. без учета шара	число квартир	общ. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь	число квартир	общ. пл. без уч. балк. и лодж.	жилая площадь				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11				
1	Однокомнатные													
2	Двухкомнатные													
3	Трехкомнатные													
4	Четырехкомнатные													
5	Пятикомнатные													
6	Шестикомнатные													
7	В семь и более комнат													

2818,5 кв. м

I. Нежилые помещения, общая площадь

№ п/п	Классификация помещений	Общая						Текущие измерения									
		всего		в т.ч. аренд. дум.		в т.ч. аренд. дум.		всего		в т.ч. аренд. дум.		в т.ч. аренд. дум.					
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14				
1	2																
1	Тип жилого в мж пом. (гостиница, казарма и т.д.)																
2	Торговая			2239,7		1916,7											
3	Производственная			532,9		532,9											
4	Складская																
5	Бытового обслуж.																
6	Гаражи																
7	Учрежденческая																
8	Общественного питания																
9	Школьная																
10	Учебно-научная																
11	Лечебно-санитар.																
12	Культ.-просветит.																
13	Детские сады и ясли																
14	Театров и зрел. предпр.																
15	Творческие мастерские																
16	Профессионального образования																
17	Прочая			45,9		287											
Итого:				2818,5		2481,3											

В том числе: 1. Площадь подвалов обща. основная 2818,5 кв. м; 2. Цокольный этаж обща. основная 2481,3 кв. м.

№ п/п	Использование помещений	Всего		Основная		Текущие измерения	
		всего	основная	всего	основная		
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная котлора						
	б) котл. Детские, детские, и др.						
2	Культурно-просветительная						
	а) др. Училища, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. котлора						
	в) теплотрассы						
	г) котельные						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
Итого:							

II. Экспликация земельного участка

Дата записи	наименование преемника	площадь земельного участка		в том числе		в том числе		в том числе		в том числе		в том числе		в том числе	
		по документам	фактическая	под арками	открытые скважины, крыльца, входные площадки, привокз. открытые скважины, площадки по подж.	под арками	открытые скважины, крыльца, входные площадки, привокз. открытые скважины, площадки по подж.	под арками	открытые скважины, крыльца, входные площадки, привокз. открытые скважины, площадки по подж.	под арками	открытые скважины, крыльца, входные площадки, привокз. открытые скважины, площадки по подж.	под арками	открытые скважины, крыльца, входные площадки, привокз. открытые скважины, площадки по подж.	под арками	открытые скважины, крыльца, входные площадки, привокз. открытые скважины, площадки по подж.
1	Ул.Верхислоборск ам. д.А.	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
23.12.04		4438	4438	3227				1211	38	38					

III. Уборочная площадь прилегающих проездов в кв. м (улиц, проспектов, переулки и т.д.)

Дата записи	Наименование проезда	Из общей площади											
		в том числе			в том числе			в том числе			в том числе		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
		асфальт	грунт	зеленая зона	прочие	прочие	прочие	прочие	прочие	прочие	прочие	прочие	прочие

IV. Основные экономические показатели строений в дощевальном

Дата записи	Наименование строения и кв. №/№ по плану	Этажность	Материал стен	Площадь по наружн. обмеру	Объем		Стоимость	
					всего	в том числе	основная	в том числе
Стр.1	Цех	1	Кирп.	3226,5	20993	247270	108799	
Стр.2	Административное	2	Кирп.	88,6	456	9403	9403	
Стр.3	сезон	1	металл	161,0	966	17040	17040	
Всего:				0				

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки
Средняя жилая площадь квартиры

Сборник № Таблица №
Средняя внутренняя высота помещений

1	2	3	4	5	6	7	8
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осади, трещины, гиль, и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа элементов деленное на 100
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундаменты						
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены						
б. Перегородки							
3	чердачные						
4	междэтажные						
5	подвальные						
6	Крыша						
7	Полы						
8	оконные						
9	дверные						
10	Наружная отделка ври.инт. оформл.						
11	Внутрен. отделка в						
12	Центр. отопление						
13	Печное отопление						
14	Водопровод						
15	Канализация						
16	Радио						
17	Телефон						
18	Телевидение						
19	С газовой колон.						
20	С духовн. колон.						
21	С горяч. водосн.						
22	Горячее водоснаб.						
23	Вентиляция						
24	Газоснабжение						
25	Мусоропровод						
26	Лифты						
27	Электроснабжение						
28	Разные работы						
Итого							Процент износа (р.8) х1
							удельный вес (р.7)

числе в том числе	в том числе		в том числе						Подпись вносившего текущие изменения						
	площади обустройства		зеленые насаждения												
	всего, м ²	детские, м ²	спортниши, м ²	всего, м ²	площ. дер., м ²	огор. м ²	декоративные кустики и деревья, м ²	газон с декорат. и кустами, м ²		шестипи мн. м ²	зистый газон, м ²	пруды, бассейны, фонтаны и др. водн. поверхности, м ²	грунт, м ²	Прочие территории, м ²	
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
1102	1102										71				

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

№ стр. или литеры по плану	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельные веса														Длест. стоимость в руб.				
						Фундаменты	Стены и перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Прокля	Отлужные работы	Электроснабжение	Прочие работы	№ сорника	Классификация по таблице	Удельный вес объекта в %	Стоимость единицы измерения с поправкой	Восстановительная стоимость, руб.		Износ в %			
3	склад	1	16,1*10*0,00	161	966	Ж/б пл	мет	мет	мет	мет	асф	мет. вор	окр					18246	18,0	0,98	17,64	17040	21	22

(Продолжение раздела V)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	

Работу выполнил (должность) Полтавский Олег Евгеньевич по состоянию на 20 г.

Проверил бригадир (подпись) Цырульников В.А. «14» г. 20 г.

Начальник бюро (подпись) Цырульников В.А. «14» г. 20 г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

VI. Объекты благоустройства и потребности их в капитальном ремонте

№ п/п	Наименование	Единица измерения	количество	% износа	Потребность в капитальном ремонте				Выполнено:				
					всего	ре-монт	ре-смета	цена за ед-лицу	в т.ч. ре-монт	в т.ч. смета	20__ г.	20__ г.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Проемы асфальт.	кв.м											
2	Тротуары асфальт.	кв.м											
3	Прочие покрытия	кв.м											
4	Без покрытия	кв.м											
5	Кирпичные	п/м											
6	Бетонные	п/м											
7	Деревянные	п/м											
8	Металлические	п/м											
9	Прочие	п/м											

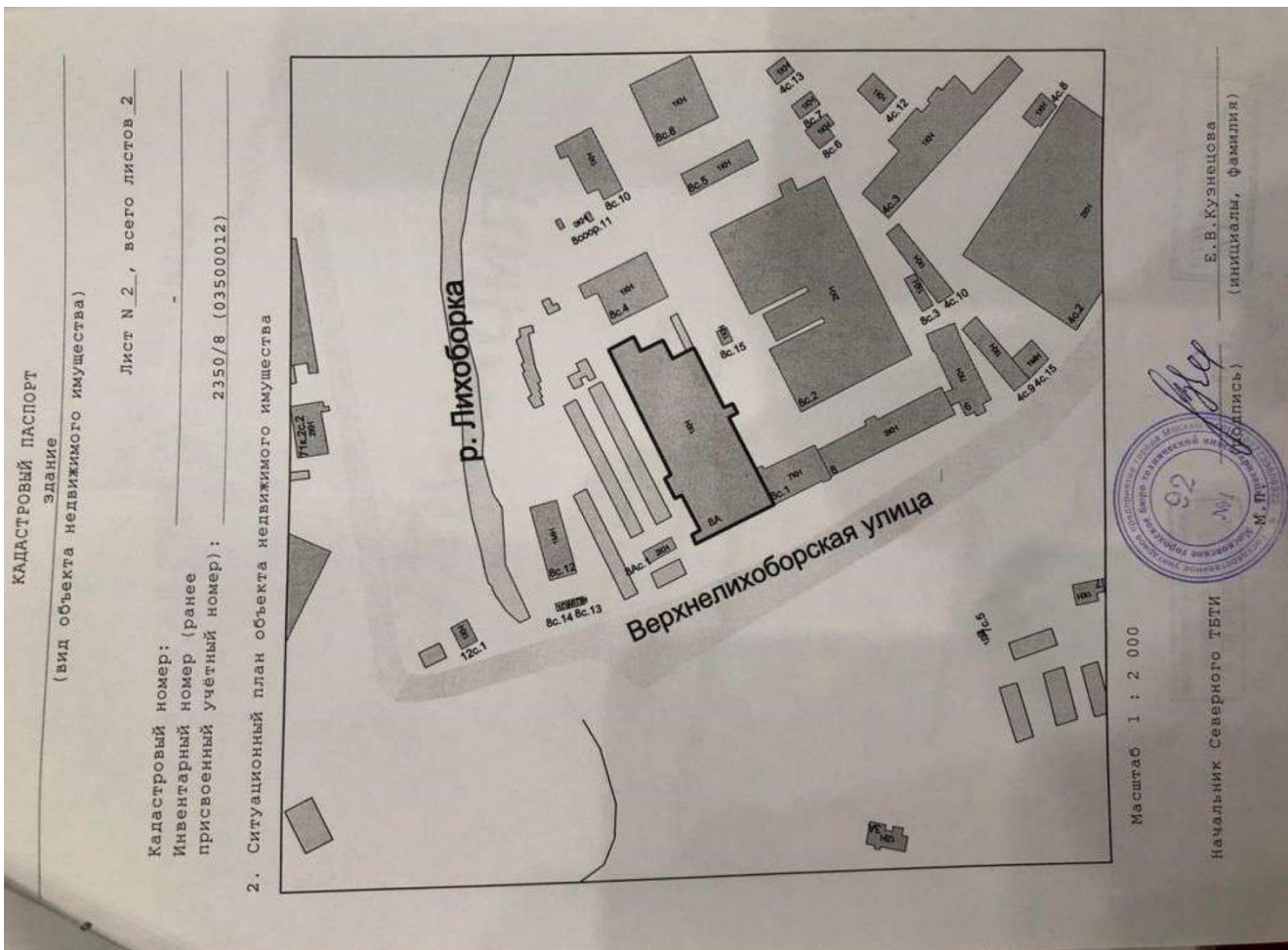
№ п/п	Наименование строительных элементов и оборудования	Единица измерения	Кол-во	% износа	Потребности в капитальном ремонте				Выполнено					
					всего	ре-монт	ре-смета	цена за ед-лицу	в т.ч. ре-монт	ре-смета	цена за ед-лицу	20__ г.	20__ г.	20__ г.
1	Фундаменты	куб.м	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2	Стены	кв.м												
3	Стены	кв.м												
4	Перегородки дерев.	кв.м												
5	Перегородки нестроганая	кв.м												
6	Чердачные	кв.м												
7	Междустяжные	кв.м												
8	Санузлов	кв.м												
9	Подвальные	кв.м												
10	Стропила	кв.м												
11	Обрешетка	кв.м												
12	Кровля	кв.м												
13	Водосточные трубы	кв.м												
14	Внутренний водосток	кв.м												
15	Дощатые	кв.м												
16	Паркетные	кв.м												
17	Линолеум или синт.	кв.м												
18	Плиточные	кв.м												
19	Прочие	кв.м												

Работу выполнил (должность) Полтавский Олег Евгеньевич по состоянию на 20 г.

Проверил бригадир (подпись) Цырульников В.А. «14» г. 20 г.

Начальник Бюро (подпись) Цырульников В.А. «14» г. 20 г.

III. Встретившиеся в капитальном ремонте строения №



Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915
форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВЛН Северное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)
N дела 2350/8 Литер -
по состоянию на 16.03.2012 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-	Строение	-
Предыдущий кадастровый номер	-	Строение	-
Учетный номер объекта	03500012	Корп.	-
Адрес	Москва	Функциональное назначение	нежилое
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)	Верхнелихоборская ул.	Общая площадь всего (кв.м.)	2766,6
Дом	8А	кроме того площадь (кв.м.): в т.ч.	12,4
Материал стен	кирпичный	лестничных клеток	-
Год постройки	1947	технического подполья	-
Этажность (без учета подземных этажей)	1	вент. камер	-
Подземных этажей	-	других помещений	-
Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	460,1	Площадь застройки (кв.м.)	3373
Памятник архитектуры	нет	Жилая площадь (кв.м.)	2766,6
Жилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилого подполья в нежил. помещ. (кв.м.)	-	жилых помещений	-

02 92 11 0091789

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Орион" - 2967,4 кв.м.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроено-присоединенное	-		
присоединенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	2766,6	Нежилая площадь (кв.м.)	2766,6
		в т.ч.	
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 23.05.2005г. N 9010209.

Начальник ТБТИ

В.В. Кудряшова

23.03.2012



Исполнитель

Ковалевский Г.А.

23.03.2012

Руководитель группы
инженеров строений и сооружений
Куимова Т.Д.

Северное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Верхнелихоборская ул., 8А

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские
 Последнее обследование 16.03.2012
 Распоряжение префекта
 от 28.01.2011 N 182

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	электрощитовая	22,9	22,9				прочая	440
	2	пом.подсобное	16,2		16,2			прочая	
	3	серверная	2,6		2,6			складс.	
Итого по помещению			41,7	22,9	18,8				
---Нежилые помещения всего			41,7	22,9	18,8				
в т.ч. Складские			2,6		2,6				
Прочие			39,1	22,9	16,2				

10 Северное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы



02 92 12 0044778

По адресу: Верхнелихоборская ул., 8А

стр. 2

Помещение N 1а Тип: Складские
 Последнее обследование 16.03.2012
 Распоряжение префекта
 от 28.01.2011 N 182

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	людж.	балк.	проч.	
1	1	касса	7,2	7,2					440
	2	коридор	23,3		23,3				
	3	кабинет	23,5	23,5					
	4	пом.подсобное	10,4		10,4				
	5	кабинет	14,3	14,3					
	6	кабинет	18,8	18,8					
	7	кабинет	16,2	16,2					
	8	кабинет	7,3	7,3					
	9	кабинет	57,4	57,4					
	10	коридор	62,9		62,9				
	11	кабинет	24,5	24,5					
	12	пом. подсобное	11,4		11,4				
	13	кабинет	41,5	41,5					
	14	кабинет	7,2	7,2					
	15	кабинет	18,6	18,6					
	16	пом. подсобное	9,8		9,8				
	17	коридор	22,2		22,2				
	18	кабинет	9,1	9,1					
	19	коридор	31,6		31,6				
	20	кабинет	29,8	29,8					
	21	кабинет	7,1	7,1					
	22	душевая	4,2		4,2				
	23	уборная	2,1		2,1				
	24	уборная	1,6		1,6				
	25	уборная	1,4		1,4				
	26	умывальная	3,0		3,0				
	27	уборная	0,9		0,9				
	28	уборная	0,8		0,8				
	29	умывальная	2,8		2,8				
	30	уборная	1,6		1,6				
	31	кабинет	28,5	28,5					
	32	коридор	4,0		4,0				
	33	пом. подсобное	3,8		3,8				
	34	коридор	11,8		11,8				
	35	пом. подсобное	13,8		13,8				
	36	кабинет	14,1	14,1					
	37	кабинет	18,3	18,3					
	38	склад	493,7	493,7					
	39	уборная	3,0		3,0				
	40	уборная	2,8		2,8				
	41	вестибюль	59,4		59,4				
	42	комната охраны	11,4	11,4					
	43	кабинет	37,0	37,0					
	44	пом. подсобное	4,4		4,4				
	45	пом. подсобное	5,0		5,0				
	46	кабинет	10,2	10,2					
	47	кабинет	42,9	42,9					
	48	коридор	42,2		42,2				
	49	склад	175,7	175,7					
	50	склад	65,5	65,5					

Северное
 Территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

по адресу: Верхнелихоборская ул., 8А

Помещение N Ia

стр. 3

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
51		склад	853,0	853,0					
52		электрощитовая	6,1						
а		тамбур							5,0**
б		тамбур							7,4**
Итого по помещению			2379,1	2032,8	346,3				
---Нежилые помещения всего			2379,1	2032,8	346,3				
в т.ч. Складские			2371,9	2025,6	346,3				
Прочие			7,2	7,2					
Кроме того: ** площадь помещений общего пользования здания									12,4

Помещение N Iб Тип: Складские
Последнее обследование 16.03.2012
Распоряжение префекта
от 28.01.2011 N 182

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	кабинет	39,8	39,8					440
	2	кабинет	11,8	11,8					
Итого по помещению			51,6	51,6					
---Нежилые помещения всего			51,6	51,6					
в т.ч. Складские			51,6	51,6					

Помещение N Iв Тип: Складские
Последнее обследование 16.03.2012
Распоряжение префекта
от 28.01.2011 N 182

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	склад	118,7	118,7					440
	2	склад	47,6	47,6					
	3	склад	15,9	15,9					
	4	склад	8,8	8,8					
	5	склад	66,0	66,0					
Итого по помещению			257,0	257,0					
---Нежилые помещения всего			257,0	257,0					
в т.ч. Складские			257,0	257,0					

Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

по адресу: Верхнелихоборская ул., 8А

Помещение N 1г Тип: Складские
 Последнее обследование 16.03.2012
 Распоряжение префекта
 от 28.01.2011 N 182

стр. 4

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	тамбур							
	2	кабинет	3,0			3,0	складс.		
	3	кабинет	11,5	11,5			складс.		
			22,7	22,7			складс.		440
Итого по помещению			37,2	34,2	3,0				
---Нежилые помещения всего			37,2	34,2	3,0				
в т.ч. Складские			37,2	34,2	3,0				

Итого по этажу 1			2766,6	2398,5	368,1				
---Нежилые помещения всего			2766,6	2398,5	368,1				
в т.ч. Складские			2720,3	2368,4	351,9				
Прочие			46,3	30,1	16,2				

Итого по зданию			2766,6	2398,5	368,1				
---Нежилые помещения всего			2766,6	2398,5	368,1				
в т.ч. Складские			2720,3	2368,4	351,9				
Прочие			46,3	30,1	16,2				

Кроме того:

По помещениям, не входящим в общую площадь здания	12,4
---	------

в том числе:

по прочим	12,4
-----------	------

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 23.05.2005г. N 9010209.

Экспликация на 4 страницах

30.11.2012 г.

Исполнитель

Смирнова

Смирнова А.В.

23 92 302817

Руководитель группы по инвентаризации
 строений и сооружений
 Караваяева Ю.А.

10 Северное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Северное ТБТИ
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Верхнелихоборская ул., 8А

стр. 1

Помещение N I Тип: Производственные
Последнее обследование 28.10.2004
Помещение пересоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн. Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использования (с коэф.)	Вы- со- та
		всего	в т.ч. основ.	вспом.		
1	1	22,9	22,9	16,2	прочая	440
2	2	16,2				
Итого по помещению		39,1	22,9	16,2		
---Нежилые помещения всего		39,1	22,9	16,2		
в т.ч. Прочие		39,1	22,9	16,2		

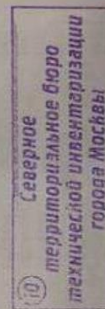
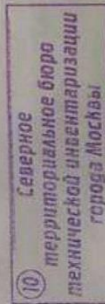
ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану дома №8 А
по ул. (пр., бульв., ш., пер.)Верхнелихоборская
Северного административного округа г. Москвы

Копия экспликации на 5 листах

Штамп ТБТИ



02 92 10 0029799

По адресу: Верхнелихоборская ул., 8А стр. 2

Помещение N 1a Тип: Производственные
Последнее обследование 28.10.2004
Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Вы- со- та
			всего	в т.ч. встпом.	лодж.	балк.	
1	3	электродитовая	6,8	6,8	прошая	440	
	5	прочее	23,5	23,5	прошая	440	
	5а	прочее	3,5	3,5	прошая	440	
	5б	прочее	3,4	3,4	прошая	440	
	5в	прочее	22,3	22,3	прошая	440	
	5г	прочее	6,8	6,8	прошая	440	
	5д	прочее	3,1	3,1	прошая	440	
	5е	прочее	14,3	14,3	прошая	440	
	6	прочее	18,8	18,8	прошая	440	
	6а	прочее	16,2	16,2	прошая	440	
	6б	прочее	51,2	51,2	прошая	440	
	6в	прочее	8,0	8,0	прошая	440	
	6г	прочее	22,4	22,4	прошая	440	
	6д	прочее	7,4	7,4	прошая	440	
	6е	прочее	41,5	41,5	прошая	440	
	6ж	прочее	7,2	7,2	прошая	440	
	6з	прочее	18,6	18,6	прошая	440	
	6и	прочее	62,9	62,9	прошая	440	
	7	раздевалка	11,4	11,4	прошая	440	
	12	прочее	22,2	22,2	прошая	440	
	12а	прочее	9,8	9,8	прошая	440	
	12б	прочее	9,1	9,1	прошая	440	
	12в	прочее	37,1	37,1	прошая	440	
	13	склад	3,0	3,0	прошая	440	
	20	умывальная	2,1	2,1	прошая	440	
	20а	уборная	1,6	1,6	прошая	440	
	20б	санузел	1,4	1,4	прошая	440	
	20в	санузел	4,2	4,2	прошая	440	
	21	душная	2,8	2,8	прошая	440	
	25	умывальная	0,9	0,9	прошая	440	
	25а	санузел	0,8	0,8	прошая	440	
	25б	санузел	1,6	1,6	прошая	440	
	25в	санузел	4,0	4,0	прошая	440	
	29	коридор	28,5	28,5	прошая	440	
	30	раздевалка	3,8	3,8	прошая	440	
	33	кладовая	33,7	33,7	прошая	440	
	34	насосная	20,6	20,6	прошая	440	
	35	венткамера	7,2	7,2	прошая	440	
	36	коридор	2,8	2,8	прошая	440	
	37	прочее	2,1	2,1	прошая	440	
	37а	прочее	2,1	2,1	прошая	440	
	37б	прочее	3,0	3,0	прошая	440	
	37в	прочее	2,2	2,2	прошая	440	
	37г	прочее	16,9	16,9	прошая	440	
	40	коридор	5,5	5,5	прошая	440	
	40а	прочее	8,6	8,6	прошая	440	
	41	кабинет	3,7	3,7	прошая	440	
	41а	прочее	22,4	22,4	прошая	440	
	42	служебное	14,2	14,2	прошая	440	
	44	служебное	10,5	10,5	прошая	440	
	44а	прочее					

Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Верхнелихоборская ул., 8А стр. 3

Помещение N 1а (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Вы- со- та
			всего	в т.ч. встпом.	лодж.	балк.	
	45	служебное	38,9	38,9	прошая	440	
	48	служебное	26,1	26,1	прошая	440	
	49	служебное	21,9	21,9	прошая	440	
	50	коридор	46,0	46,0	прошая	440	
	51	склад	64,8	64,8	складс.	440	
	52	склад	108,9	108,9	складс.	440	
	53	склад	65,0	65,0	складс.	440	
	56	цех	1290,4	1290,4	прошая	800	
	56а	прочее	33,0	33,0	прошая	800	
	56б	прочее	5,8	5,8	прошая	800	
	58	коридор	37,4	37,4	прошая	440	
	59	служебное	2,8	2,8	прошая	440	
	60	комната охраны	11,4	11,4	прошая	440	
	Итого	по помещению	2393,1	2143,3	249,8		
	---Нежилые помещения всего		2393,1	2143,3	249,8		
	в т.ч. Производствен.	Складские	2147,6	1897,8	249,8		
		Прочие	238,7	238,7			
			6,8	6,8			

Помещение N 1б Тип: Производственные
Последнее обследование 28.10.2004
Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений (с коэф.)		Вы- со- та
			всего	в т.ч. встпом.	лодж.	балк.	
1	57	прочее	11,8	11,8	прошая	440	
	57а	прочее	13,4	13,4	прошая	440	
	57б	прочее	13,0	13,0	прошая	440	
	57в	прочее	11,7	11,7	прошая	440	
	Итого	по помещению	49,9	49,9			
	---Нежилые помещения всего		49,9	49,9			
	в т.ч. Производствен.		49,9	49,9			

Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

по адресу: Верхнелихоборская ул., 8А

Помещение N Iв Тип: Складские
 Последнее обследование 28.10.2004
 Помещение переоборудовано без разрешения

стр. 4

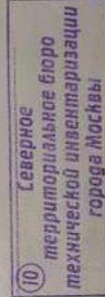
ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.		
1	54	склад	66,0	66,0		440	
	55	склад	118,7	118,7	складс.		
	55а	склад	47,6	47,6	складс.		
	55б	склад	15,9	15,9	складс.		
	55в	склад	8,8	8,8	складс.		
Итого по помещению			257,0	257,0			
---Нежилое помещения всего			257,0	257,0			
в т.ч. Складские			257,0	257,0			

Помещение N Iг Тип: Складские
 Последнее обследование 28.10.2004
 Помещение переоборудовано без разрешения

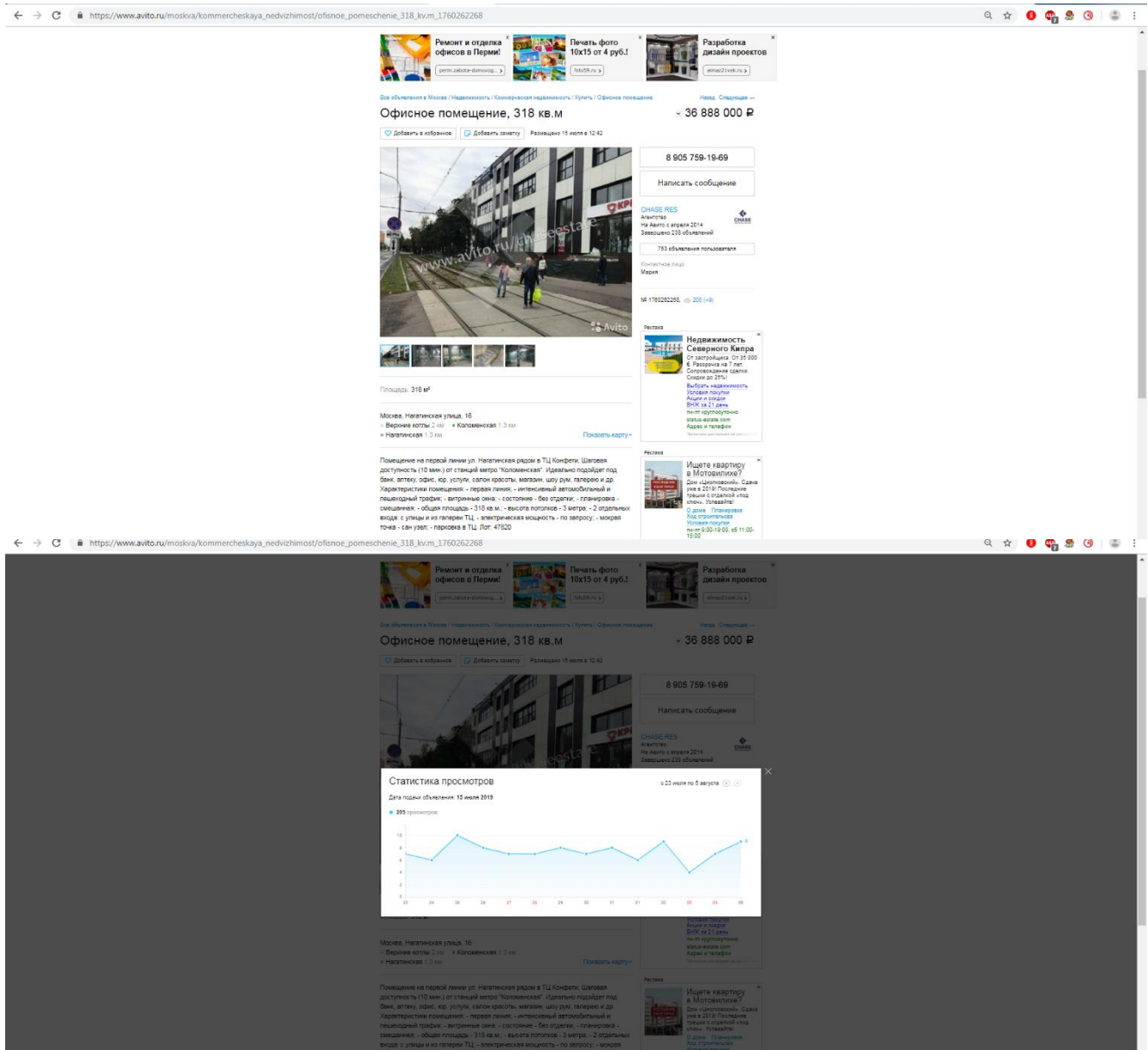
ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)	Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.		
1	54а	прочее	11,5	11,5	складс.	440	
	54б	прочее	22,7	22,7	складс.		
	54в	прочее	3,0	3,0	складс.		
Итого по помещению			37,2	37,2			
---Нежилое помещения всего			37,2	37,2			
в т.ч. Складские			37,2	37,2			
Итого по этажу 1			2776,3	2510,3	266,0		
---Нежилое помещения всего			2776,3	2510,3	266,0		
в т.ч. Производствен.			2197,5	1947,7	249,8		
Складские			532,9	532,9			
Прочие			45,9	29,7	16,2		



12.3. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА
Копии электронных листов объектов аналогов

Объекты-аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода для объекта оценки:
 Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:05:0004003:8167, общая площадь: 1 485,6 кв. м., адрес
 объекта: Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62)
 Аналог №1



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_318_kv.m_1760262268

Аналог №2

https://www.cian.ru/sale/commercial/207284235/

Каталог недвижимости Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЮАО > Нагатинно-Садовники > метро Нагатинская > Нагатинская улица
сегодня, 00:05 553 просмотра, 6 за сегодня

Торговая площадь (В), 180 м²
в торговом центре «Конфетти»
Москва, ЮАО р-н Нагатинно-Садовники, Нагатинская ул., 16 На карте
М Нагатинская: 15 мин. пешком М Нагорная: 3 мин. на транспорте
М Коломенская: 15 мин. пешком

14 000 000 Р +
77 778 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

Риэлтор Частный
Есть 17 объектов
+7 915 418-66-59
+7 926 763-68-46
Позвоните, оцените, что вышло это объявление на cian.ru и оставьте свой телефон

180 м² 1 из 3 Свободно В
Площадь Этаж Помещение Юрисс

Торговое помещение на 1м этаже ТЦ «Конфетти». Районный. Класс В. Внутри - без отделки. Есть возможность сделать витрины, высота потолка позволяет. Коммуникации - центральное кондиционирование, вентиляция - приточная, центральное отопление, есть водоснабжение, пожарная сигнализация. ТЦ - общая площадь здания 92 000 м2, эскалаторов 2, первая линия здания, режим работы с 10 до 20 ч., открыто ежедневно, доступ в здание свободный, здание охраняется. Среди арендаторов - Перекресток, Самооход, Сбербанк, рестораны Чин Чин, Мегаром, туристическое агентство и т.д. Год постройки - 2012 год, полностью функционирует. Парковка наземная на 100 машино, предоставляется бесплатно. Рассмотрим разные варианты сделки - распродажа, обмен. Помощь в кредитовании.

Условия сделки

Цена	14 000 000 Р
Ставка	77 778 Р за м²
Налог	НДС включен: 2 393 339 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Упомянуть условия Показать фото

Тип помещения в торговом комплексе
Номер налоговой 24
Юридический адрес Предоставляется
Витринные окна Есть
Состояние Типовой ремонт
Количество торговых точек 2

Парковка Наземная
Парковка Подземная
Количество мест 250

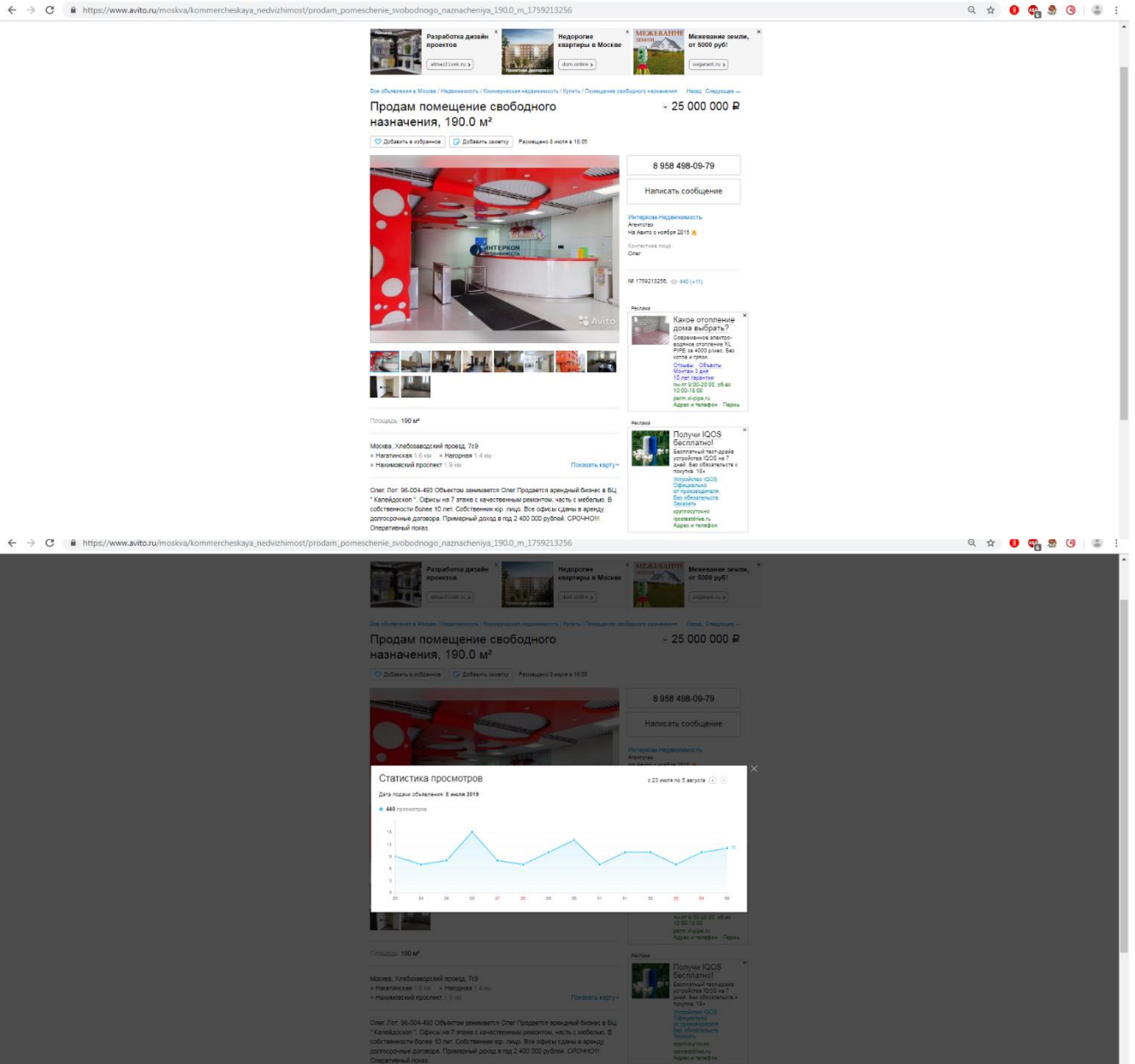
Инфраструктура
У Супермаркет Б Б Банкомат О Отделение банка

Статистика просмотров за последние 10 дней
554 просмотра с даты создания объявления 13.05.2019
56 просмотров за последние 10 дней

180 м² 1 из 3 Свободно В
Площадь Этаж Помещение Юрисс

https://www.cian.ru/sale/commercial/207284235/

Аналог №3



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_190.0_m_1759213256

Аналог №4

Офис (В), от 46 до 262 м²
в офисном центре «Калейдоскоп (7СР)»
Москва ЮАО, р-н Нагатинно-Садовники, Хлебозаводский проезд, 7СР на карте
М. Нагорная - 5 мин. пешком М. Каширская - 7 мин. на транспорте
М. Нагатинская - 9 мин. на транспорте

от 4 140 000 до 23 580 000 Р
90 000 Р за м²

Century 21
Агентство недвижимости
на рынке с 1990 года
Есть 3915 объектов

+7 917 540-78-56
СМС доставлены на Ваш телефон
Попытка связаться, что вышло из объявления на cian.ru. И оставьте отзыв после звонка

Чарльз Алексей Васильевич
Нет отзывов

от 46 до 262 м² 3 из 10 Свободно В
Площадь Этажи Помещение Класс

На территории 1,4 гектара в районе Нагатинно-Садовники, что в Южном административном округе Москвы, расположен бизнес центр Калейдоскоп. Офисный комплекс состоит из трех строений, площадь которых составляет: 3 стр. - 2132,3 кв. м, 9 стр. - 9260,2 кв. м, 10 стр. - 3140,3 кв. м. Бизнес центр Калейдоскоп оснащен современными офисными свободными планировками, которые обеспечены необходимыми техническими характеристиками для комфортной и безопасной работы. Здесь установлены системы приточно-вытяжной вентиляции, центрального отопления, центральная система водоснабжения и канализации. На высоком уровне выполнена пожарная безопасность: система пожарной оповещения и сигнализации, противопожарный водопровод, противодымная вентиляция. К офисным блокам подведены оптоволоконные линии связи и цифровой телефонии. Для быстрого и удобного передвижения по комплексу Калейдоскоп функционирует 7 лифтов фирмы Otis. Расположение и транспортная развязка офисного центра Калейдоскоп реализована наилучшим образом с пяти минут на ходьбу - метро Коломенская и Нагатинская, удобные выходы на Варшавское и Каширское шоссе, рядом действующая часть Четвертого транспортного кольца, проспект Андропова, Нагатинская набережная, ТТК и Садовое кольцо, а в аэропорт Домодедово в 30 минутах езды от бизнес центра Калейдоскоп, 63155 Адрес: Москва г. Москва г. Хлебозаводский проезд.

Условия сделки

Цена	от 4 140 000 до 23 580 000 Р
Ставка	90 000 Р за м²
Налог	НДС включене 690 000-3 930 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Показать фото

Планировка	Свободная
Вход	Общий с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Парковка	Наземная
Парковка	Подземная
Парковка	Наземная

Статистика просмотров за последние 10 дней

165 просмотров с даты создания объявления 27.04.2019
17 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
27.07	0
28.07	0
29.07	0
30.07	0
31.07	0
1.08	4
2.08	3
3.08	4
4.08	3
5.08	3

https://www.cian.ru/sale/commercial/206290920/

Объекты-аналоги, используемые в рамках доходного подхода для объекта оценки: Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:05:0004003:8167, общая площадь: 1 485,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Нагатина Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62)

Аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Сдам помещение свободного назначения, 302 м²" (Rent commercial space, 302 sqm). The price is "449 000 Р в месяц" (449,000 rubles per month). The location is "Россия, Москва, Нагатинская улица, 16". The listing includes a main image of the building entrance and a grid of smaller images showing the interior. A "Статистика просмотров" (Viewing statistics) window is open, showing a line graph of views over time from April 23 to April 30, 2019, with a total of 8,522 views. The graph shows a peak in views on April 29th. The listing also includes contact information: phone number 8 958 769-64-04 and a "Написать сообщение" (Write message) button.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniy_a_302_m_1703167498

Аналог №2

Помещение свободного назначения, 190 М² - 247 000 Р в месяц

8 929 672-64-88

Статистика просмотров

Дата подачи объявления: 20 июня 2019

228 просмотров

Масштаб: 190 м²

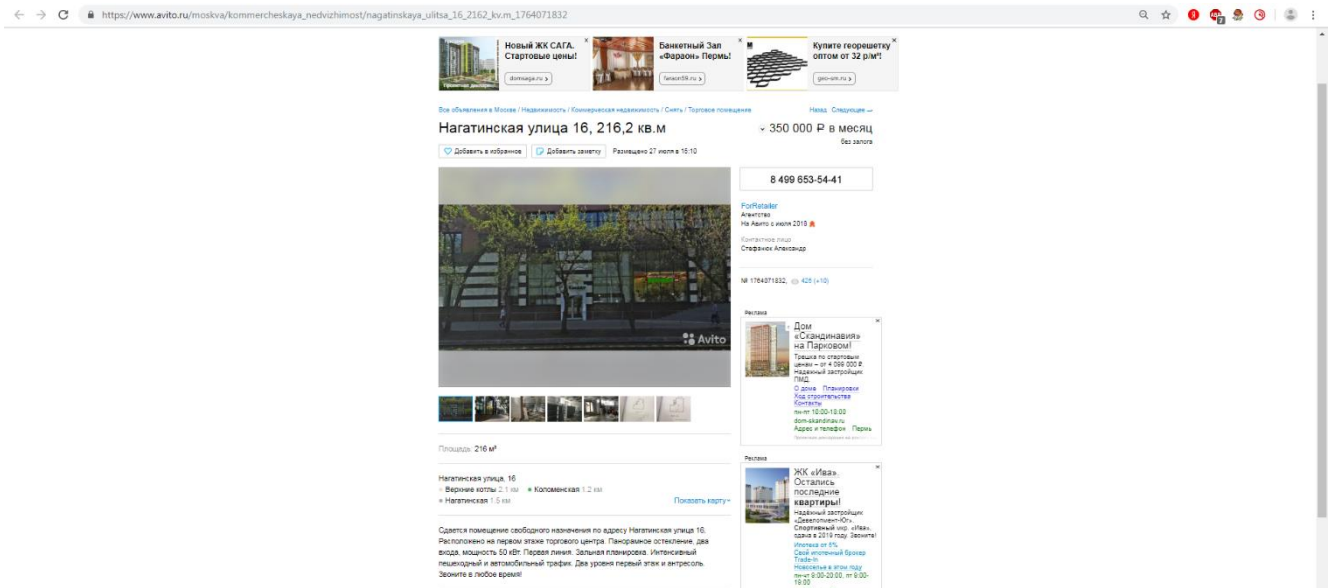
Москва, Мясницкая улица, 16

Варшавские котлы 2 км, Коломенская 1,3 км, Мясницкая 1,3 км

Описание: КРУПНЫЙ торговый-офисный развлекательный комплекс "КОНФЕТТИ" Помещение свободного назначения 190м2 ПЕРВЫЙ этаж, помещение с адресными ПАНОРАМНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ. Электроническая мощность 50 кВт Плотное 3,3 м ОТДЕЛЬНЫЙ вход, ПЕРВЫЙ этаж. ЗАТЕНЯЯ панорамная Система общественного транспорта прямо возле здания Т/С (35) трамвай по прямой до метро). Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Улучшенная зона парковозвоздуха. Густонаселенный спальный район, плотная жилая застройка. Выделены ТАРКОВКА, ПРИВАТ АРЕНДА. Большие РЕЗЕРВНЫЕ возможности. Архитектурные памятники. Отдельно черновая. УСН

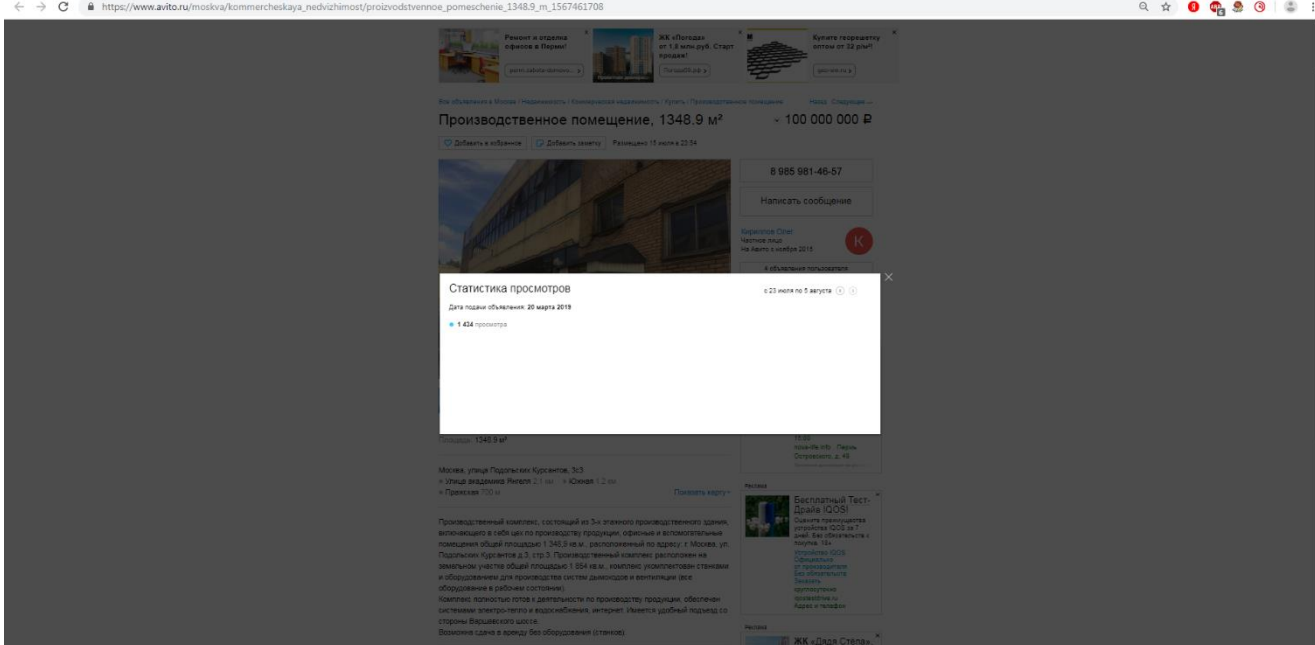
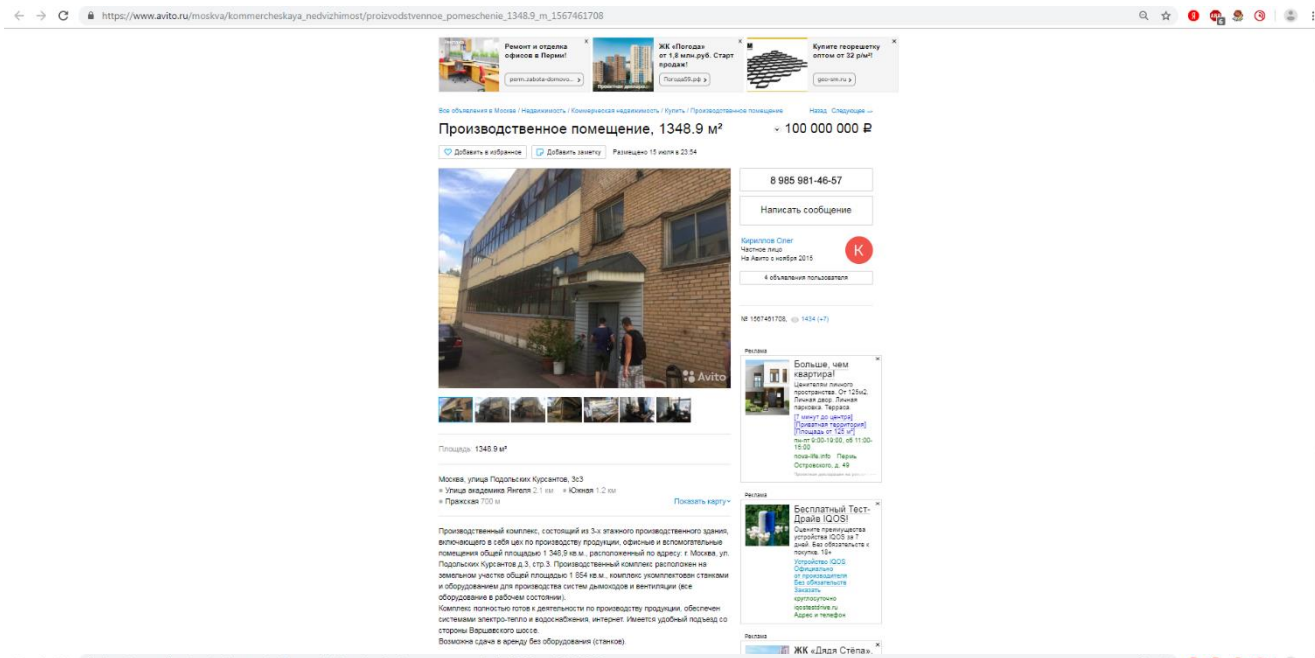
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_190_m_1784749844

Аналог №3



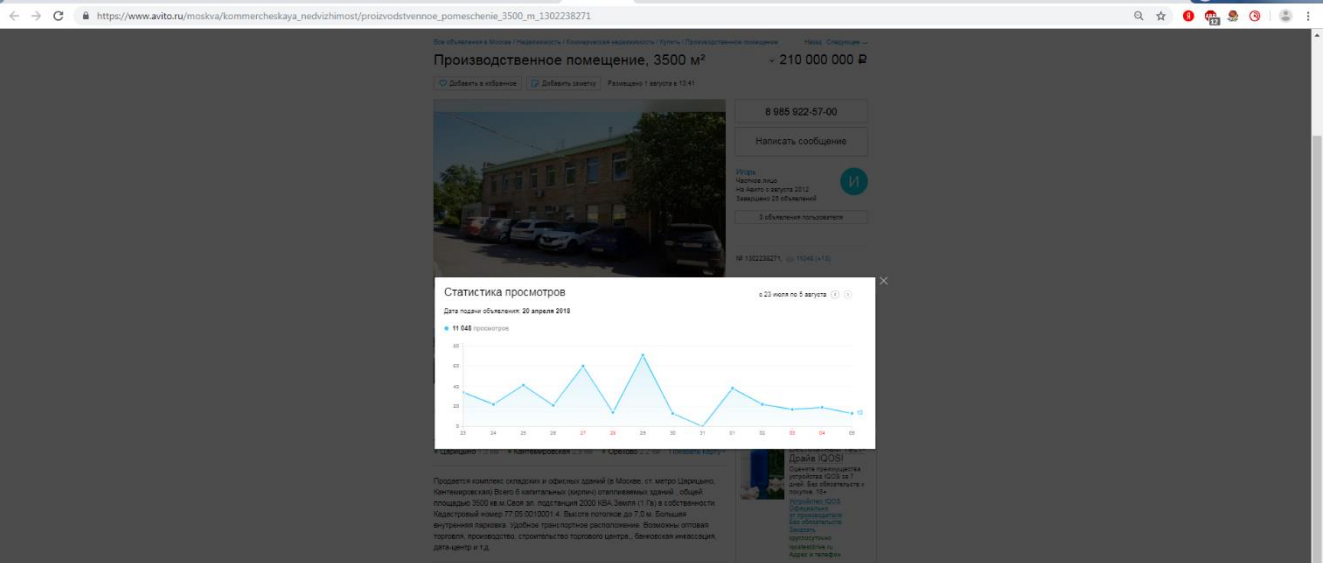
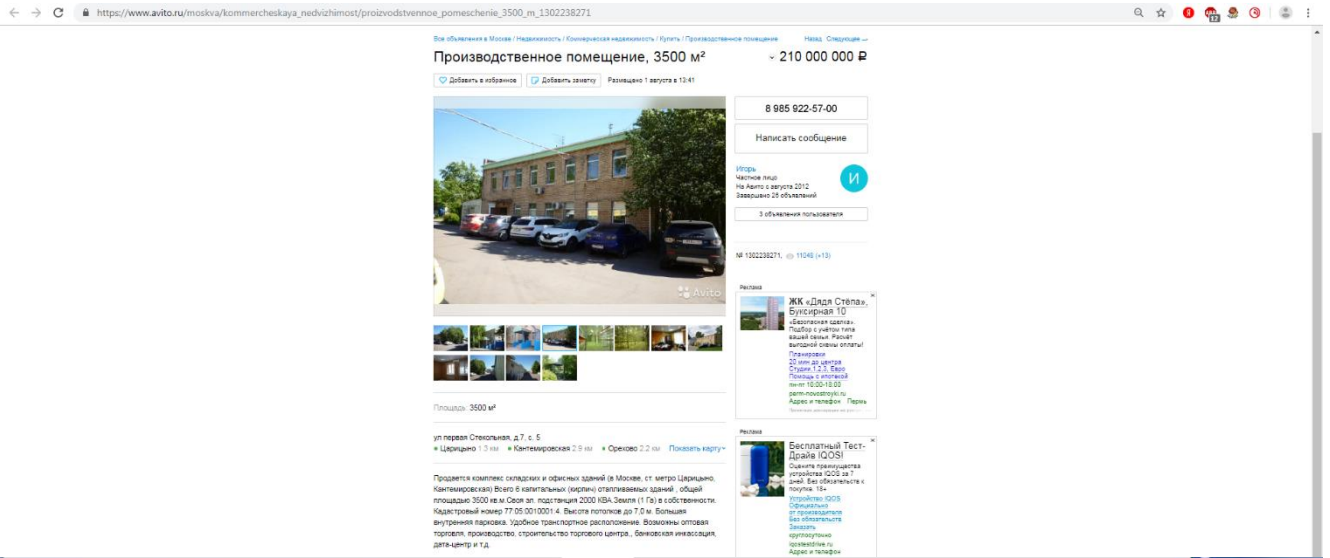
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/nagatinskaya_ulitsa_16_2162_kv.m_1764071832

Объекты-аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода для объекта оценки:
 Нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м., адрес объек-
 та: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12
 Аналог №1



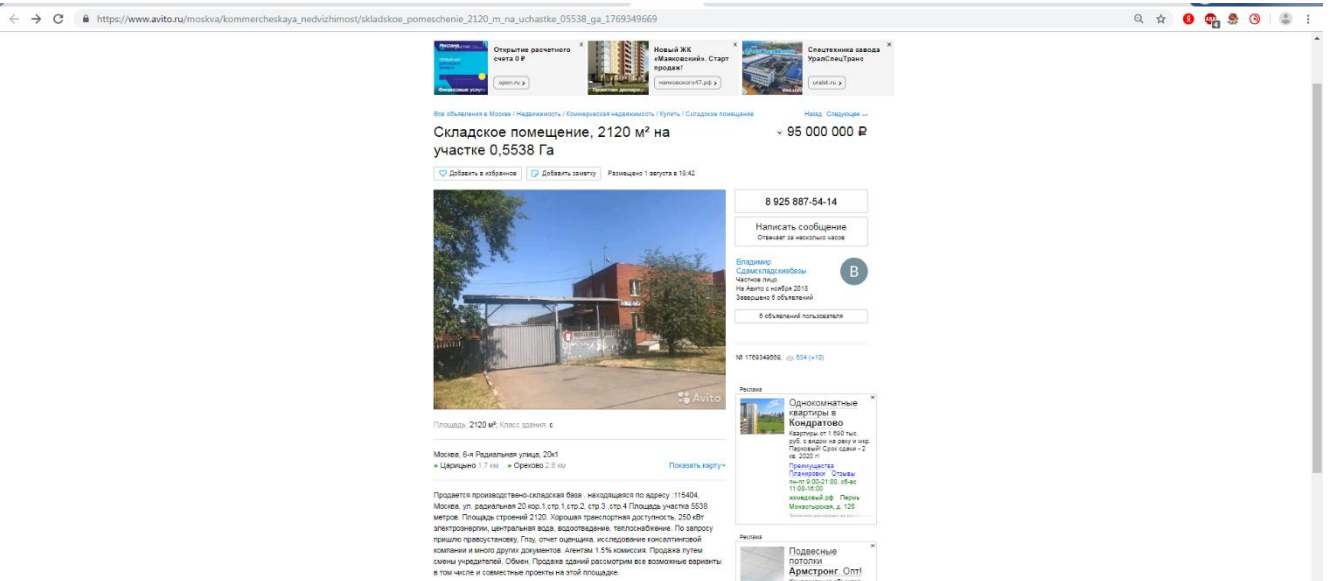
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1348.9_m_1567461708

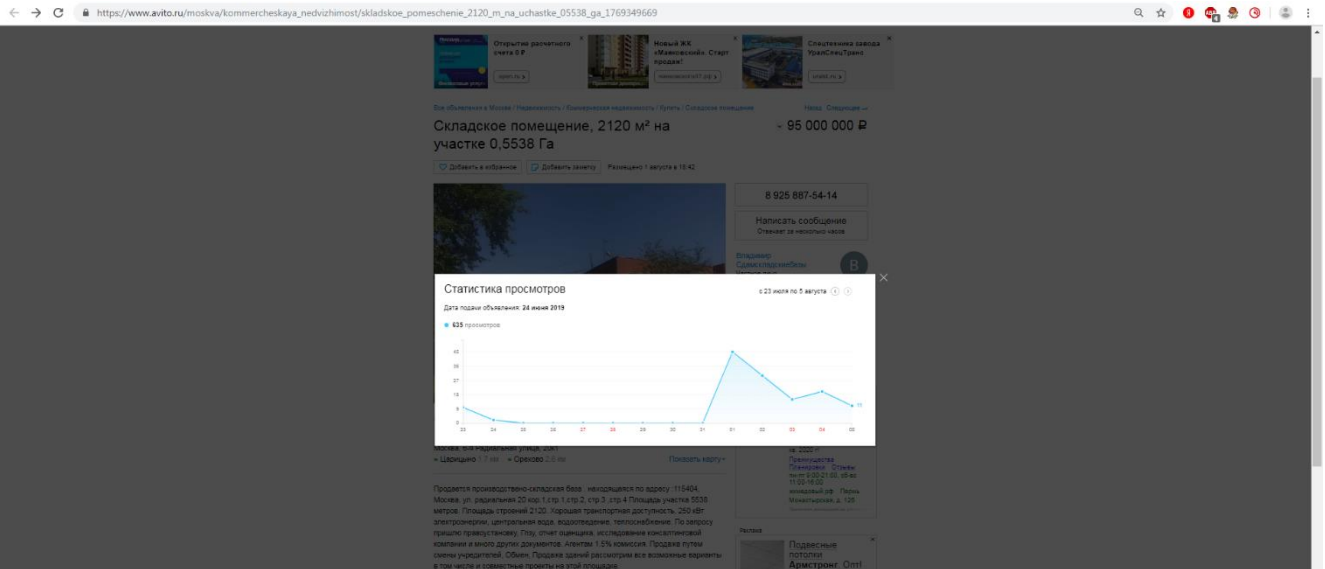
Аналог №2



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3500_m_1302238271

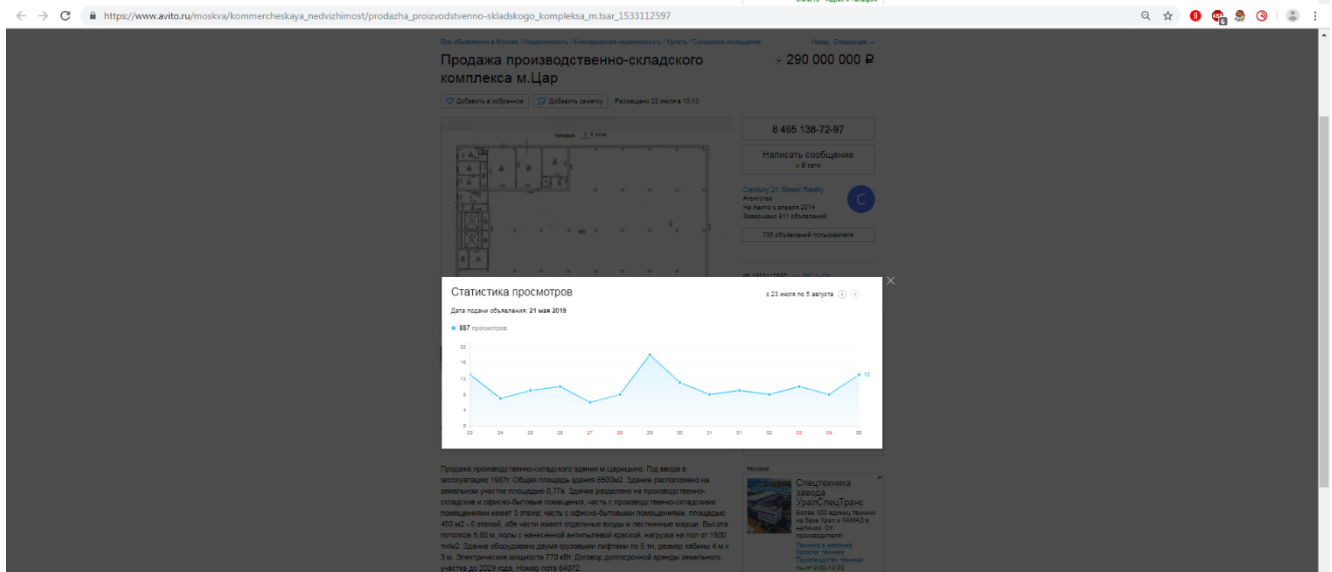
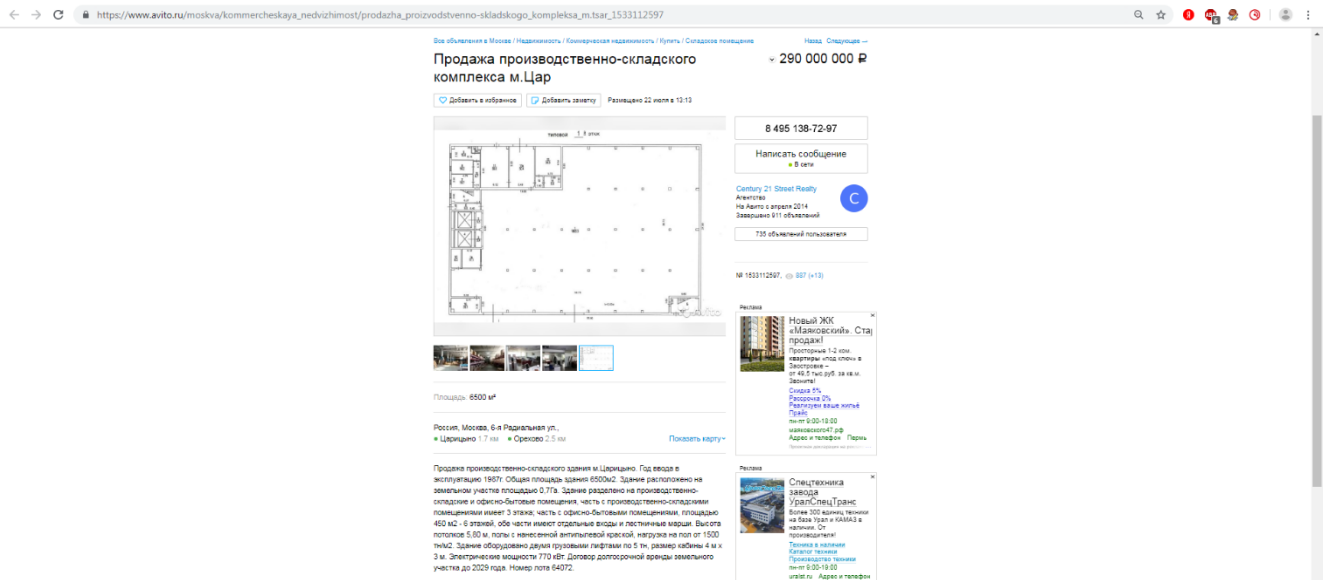
Аналог №3





https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2120_m_na_uchastke_05538_ga_1769349669

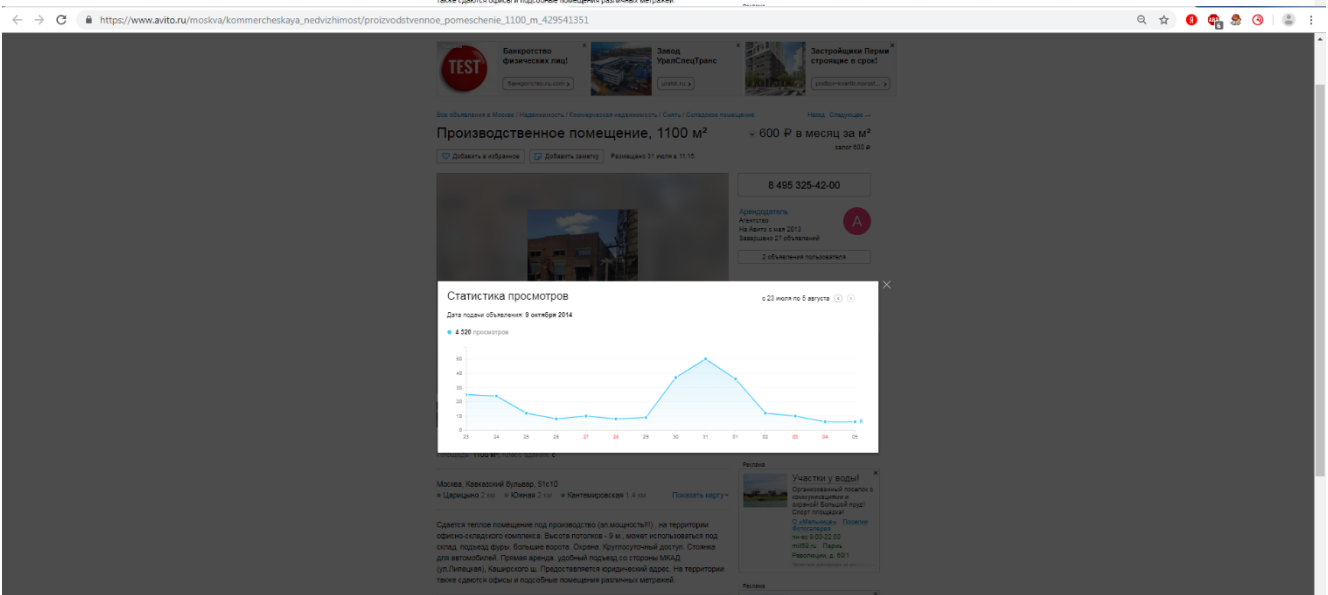
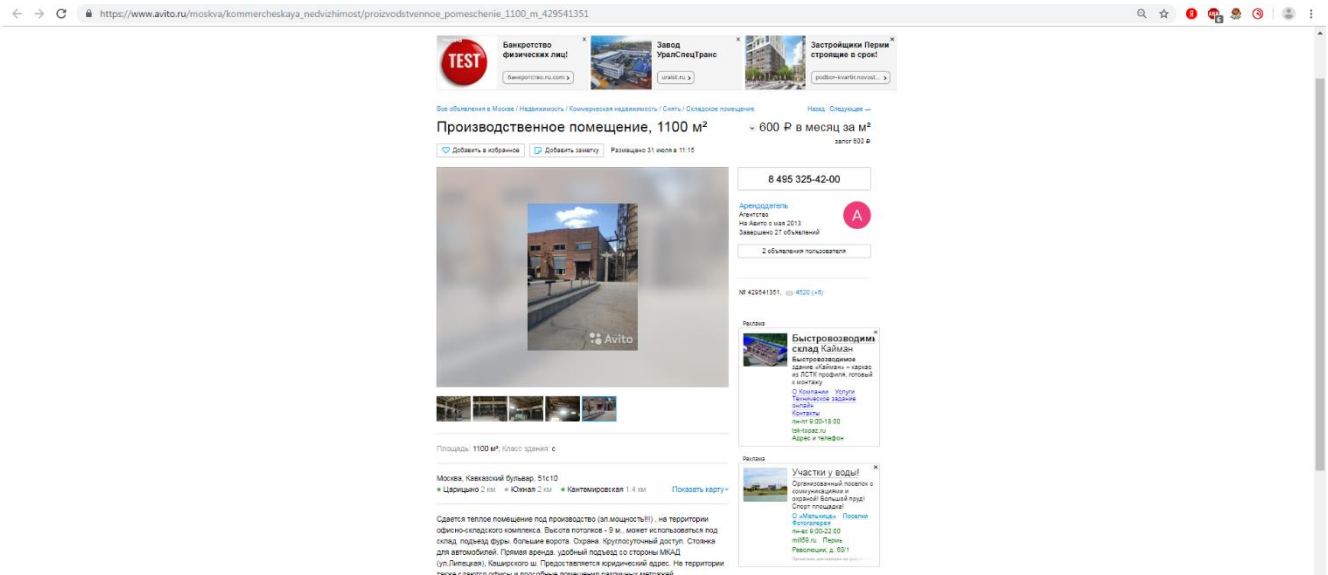
Аналог №4



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_proizvodstvenno-skladskogo_kompleksa_m.tsar_1533112597

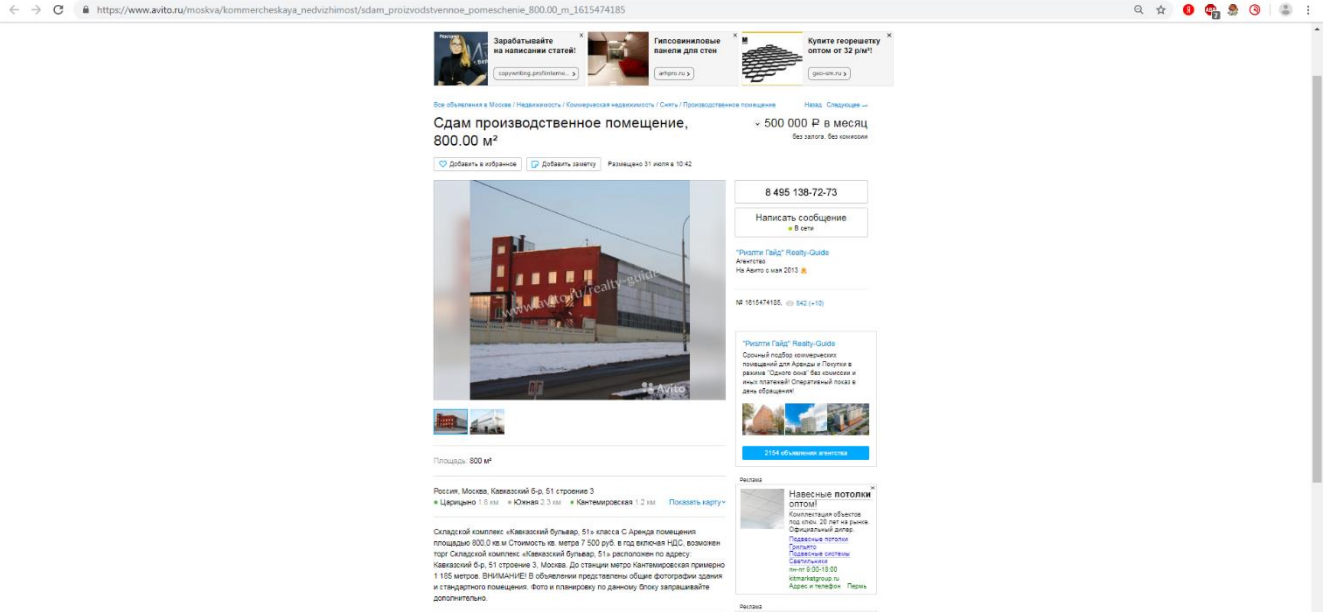
Объекты-аналоги, используемые в рамках доходного подхода для объекта оценки:
 Нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м., адрес объек-
 та: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12

Аналог №1



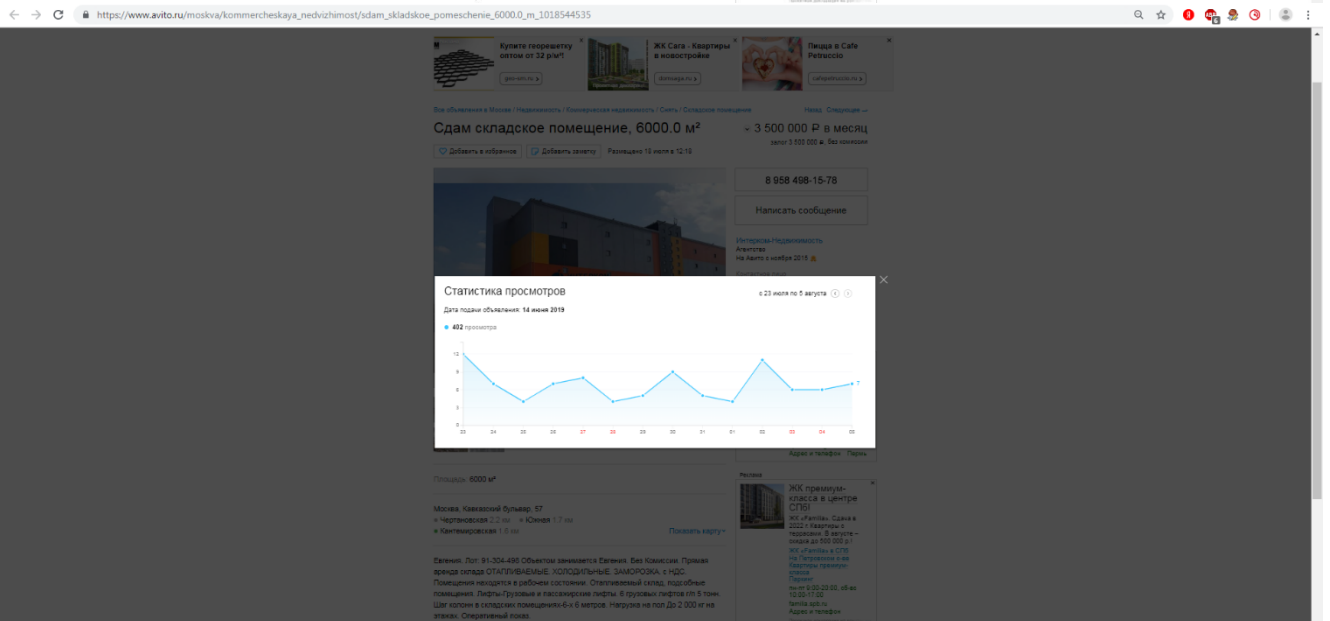
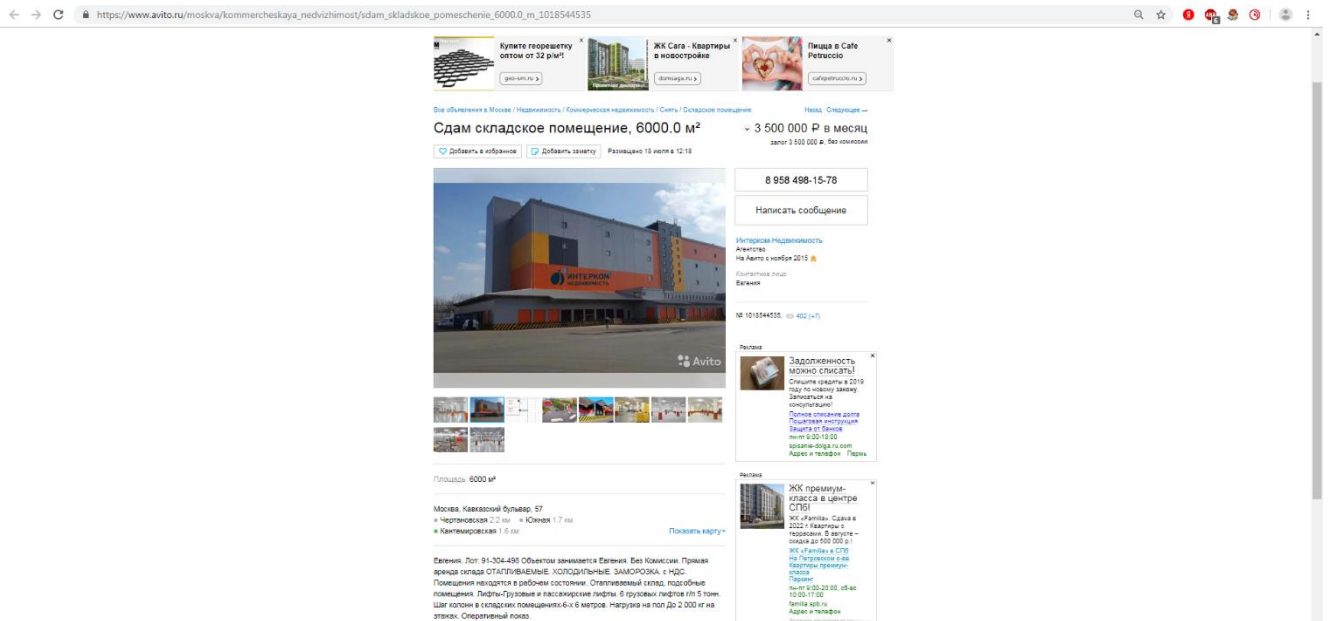
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1100_m_429541351

Аналог №2



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_800.00_m_1615474185

Аналог №3



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_6000.0_m_1018544535

Объекты-аналоги, используемые в рамках сравнительного подхода для объекта оценки:
Нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002030:1060, общая площадь: 2 766,6 кв. м., адрес объек-
та: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а
Аналог №1

www.cian.ru Купить склад 1300м² Ильменский проезд, 5, Москва, САО, р-н Западное Дегунино м. Лихоборы - база ЦИАН, объявление 207493131

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа складов в Москве > Дегунино шоссе > САО > Западное Дегунино > метро Лихоборы > Ильменский проезд

сегодня, 07:25 242 просмотра, 10 за сегодня

Склад (С), 1 300 м²

в объектно-складском комплексе на Ильменском проезде, 5
Москва САО р-н Западное Дегунино Ильменский проезд, 5 на карте
М Лихоборы - 7 мин. на транспорте М Скружная - 5 мин. на транспорте
Дегунино шоссе, 0 км от МКАД

55 000 000 Р
42 308 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН

Ипотека от 221 658 Р/мес

Банк Ипотека

Платить

История недвижимости на рынке с 2005 года
Есть 40 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Отдел Складской недвижимости
1.8

Коммерческие помещения от 130 000 руб./м²
Помещение площадью от 1 кв. метра в ЖК «Садари» - Выдачу инвестиций на этапе строительства - помещения от 50 м². Площадью от 80 м². Высотой от 20 до 24 000 м².
+7 495 125 12 28
Проекты доработки на сайте застройщика АИ Development обновили

ЖК Бизнес-класс «Резиденция конноспортивная»
Помещение от 71 до 456 м² в клубном квартале Бизнес-класс.
Помещений в Бизнес-классе.
Современный интерьер, отделка, сантехника и инженерные системы.
4 минуты до Садового кольца.
+7 495 100 76 82
Застройщик АИ Development. Проекты доработки на сайте застройщика

ЖК Бизнес-класс «Резиденция конноспортивная»
Помещение от 71 до 456 м² в клубном квартале Бизнес-класс.
Помещений в Бизнес-классе.
Современный интерьер, отделка, сантехника и инженерные системы.
4 минуты до Садового кольца.
+7 495 100 76 82
Застройщик АИ Development. Проекты доработки на сайте застройщика

Коммерческие помещения от 130 000 руб./м²
Помещение площадью от 1 кв. метра в ЖК «Садари» - Выдачу инвестиций на этапе строительства - помещения от 50 м². Площадью от 80 м². Высотой от 20 до 24 000 м².
+7 495 125 12 28
Проекты доработки на сайте застройщика АИ Development обновили

ЖК Бизнес-класс «Резиденция конноспортивная»
Помещение от 71 до 456 м² в клубном квартале Бизнес-класс.
Помещений в Бизнес-классе.
Современный интерьер, отделка, сантехника и инженерные системы.
4 минуты до Садового кольца.
+7 495 100 76 82
Застройщик АИ Development. Проекты доработки на сайте застройщика

Условия сделки

Цена	55 000 000 Р
Ставка	42 308 Р за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

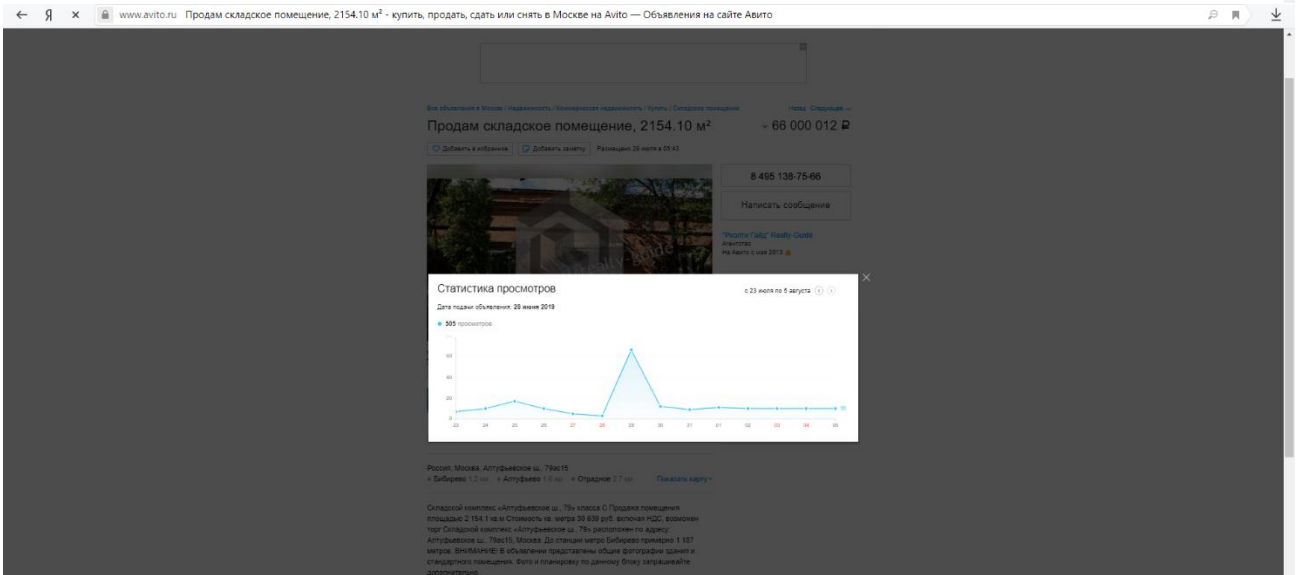
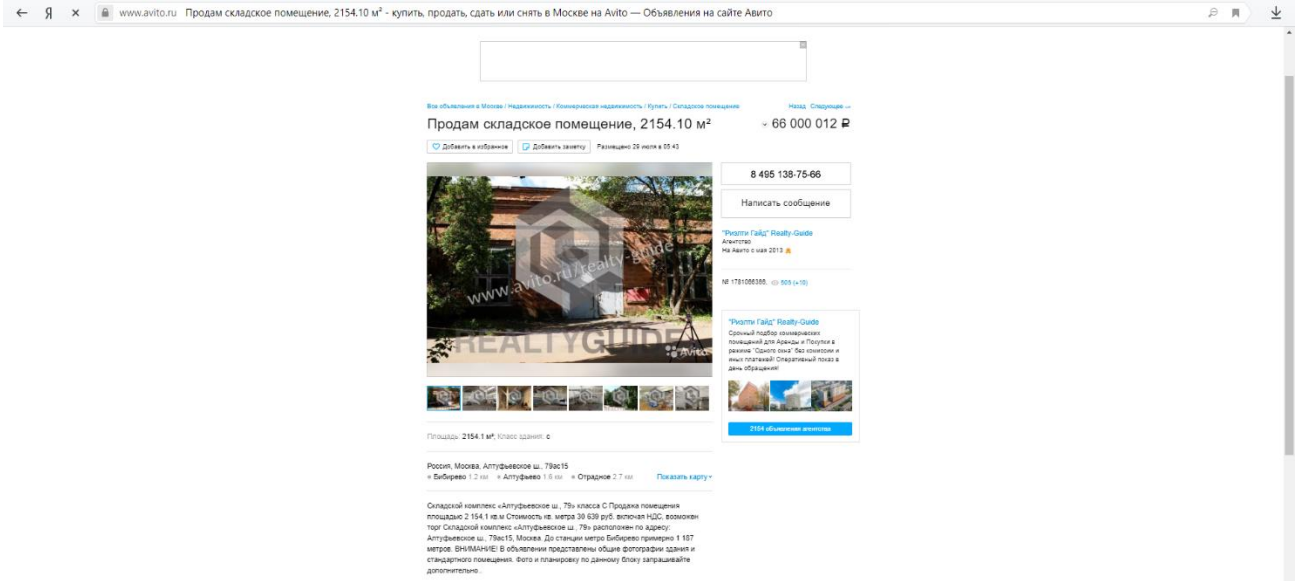
Узнать условия

Высота потолков 8 м
Вход Общий с улицы

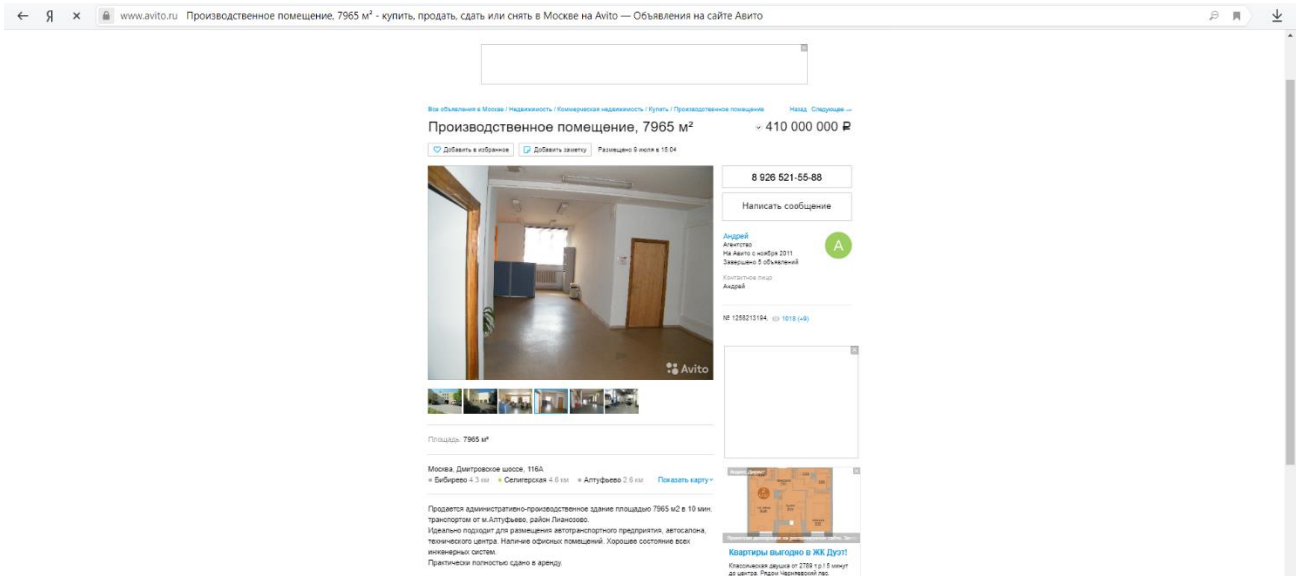
Парковка Наземная

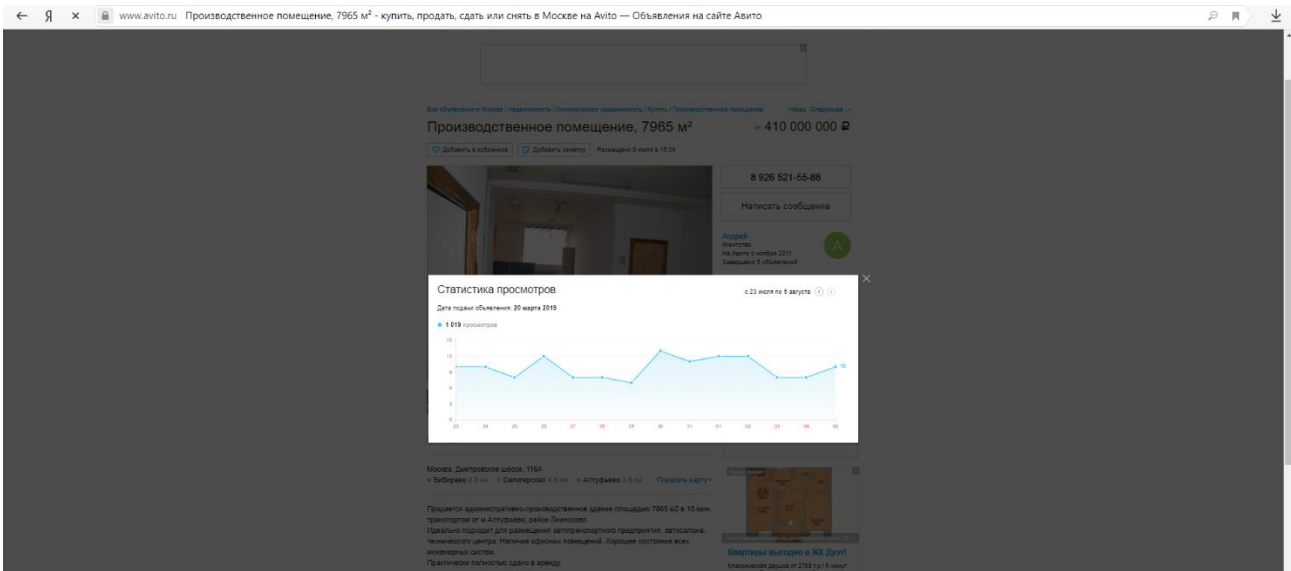
<https://www.cian.ru/sale/commercial/207493131/>

Аналог №2



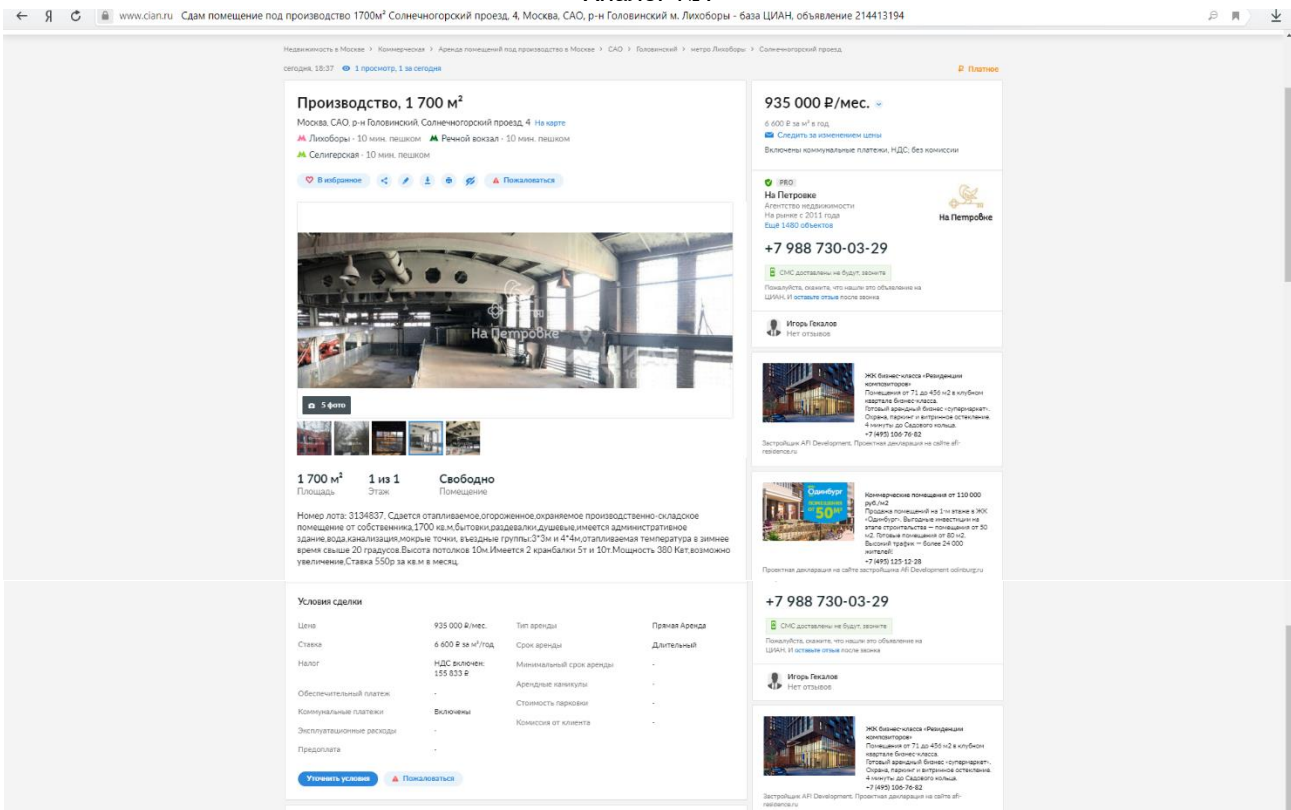
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2154.10_m_1781066366
Аналог №3





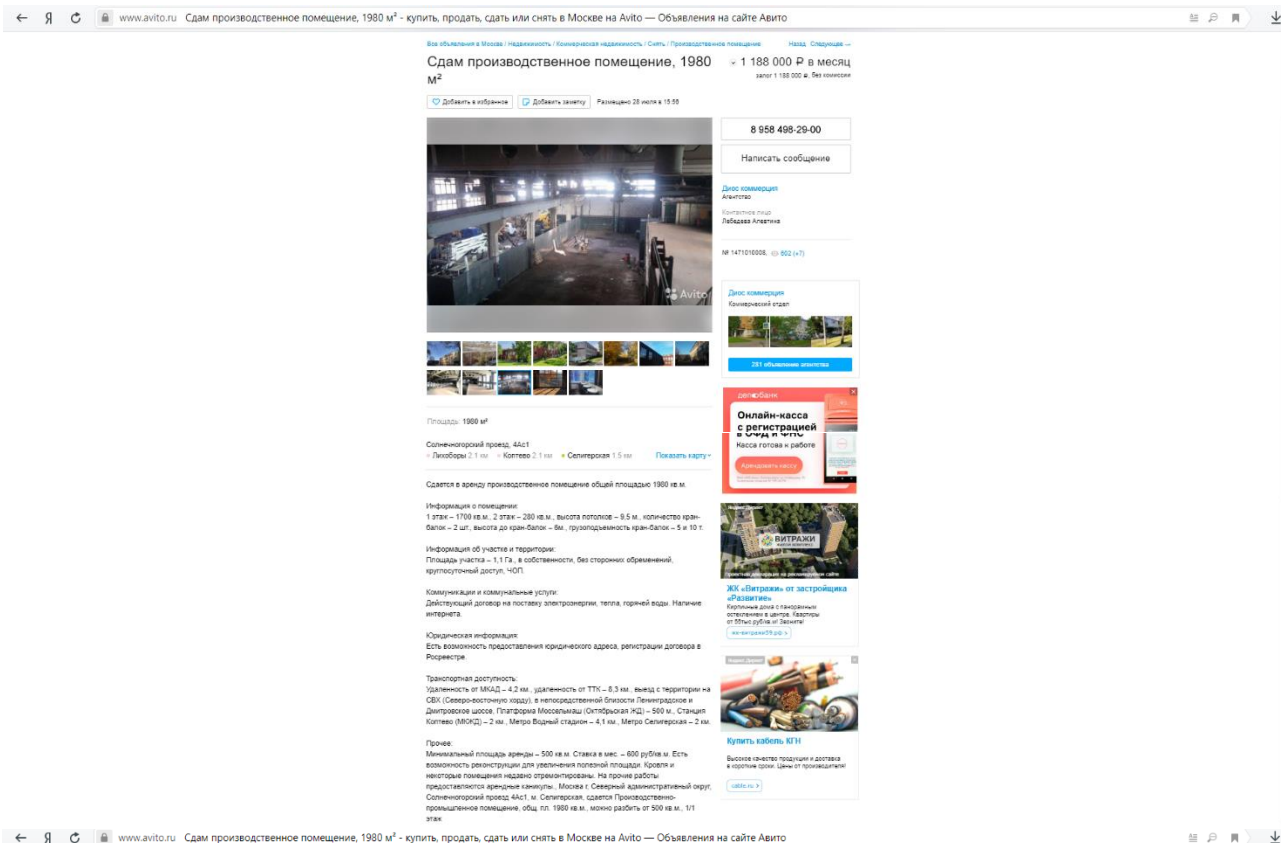
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7965_m_1258213194

Объекты-аналоги, используемые в рамках доходного подхода для объекта оценки:
 Нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12
 Аналог №1



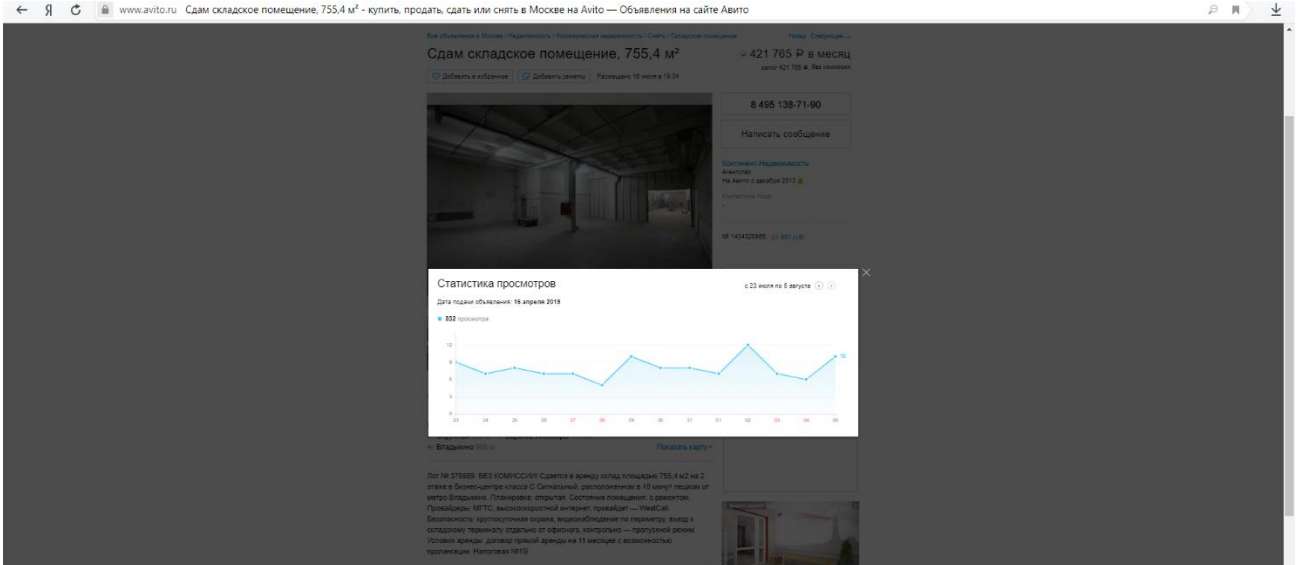
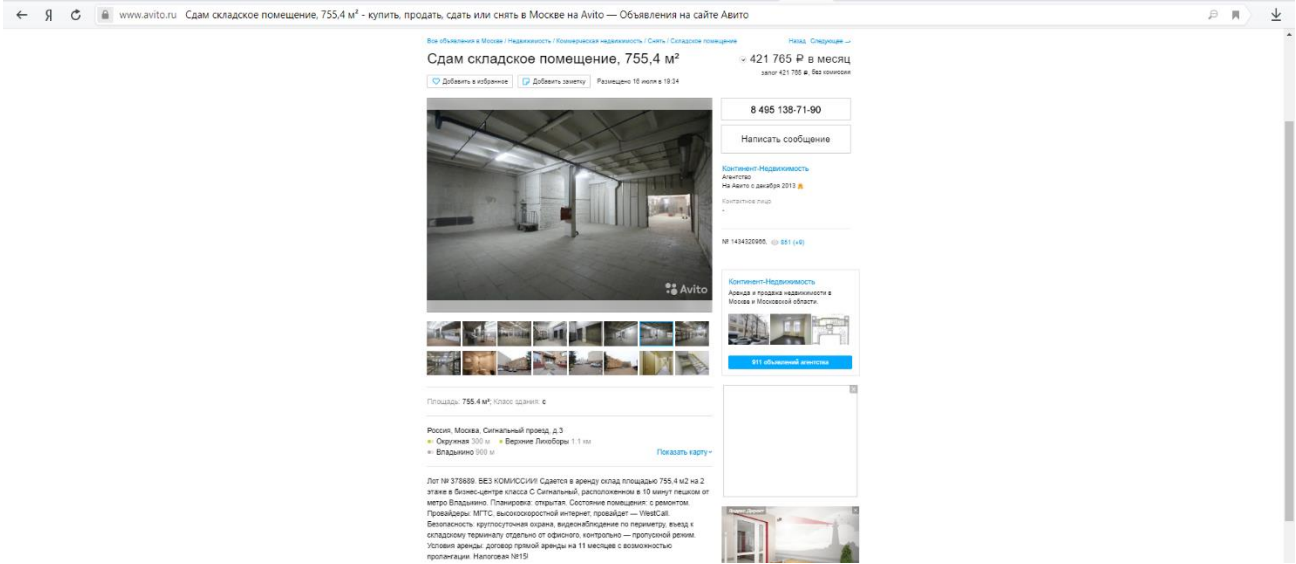
<https://www.cian.ru/rent/commercial/214413194/>

Аналог №2



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimos_tsdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_1980_m_1471010008

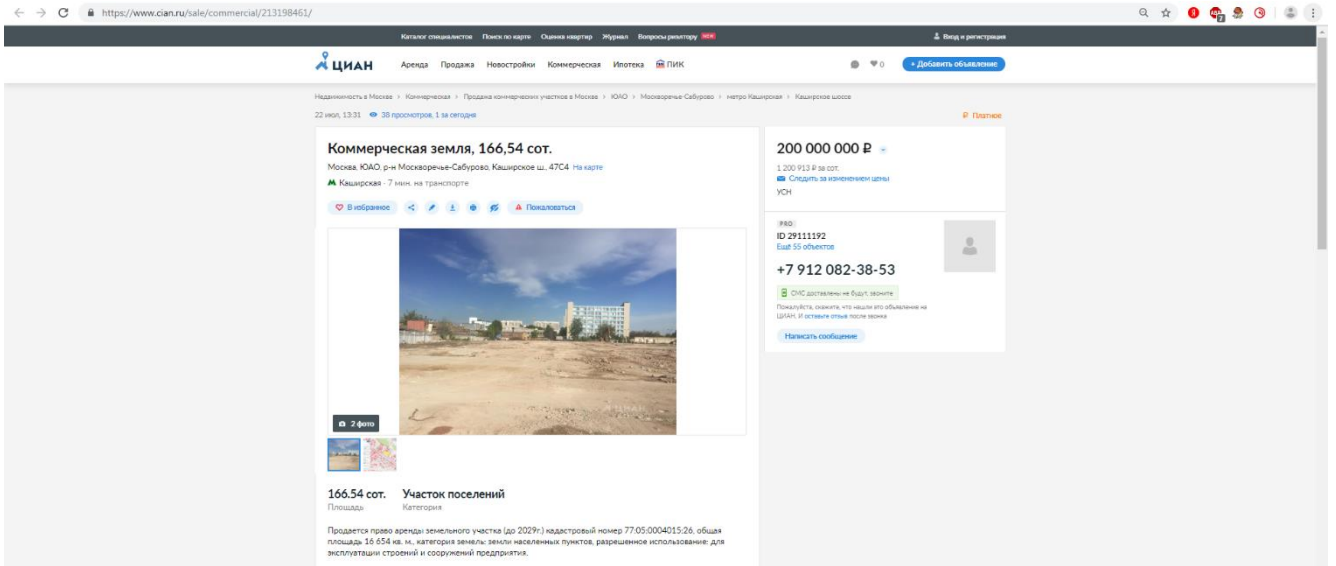
Аналог №3

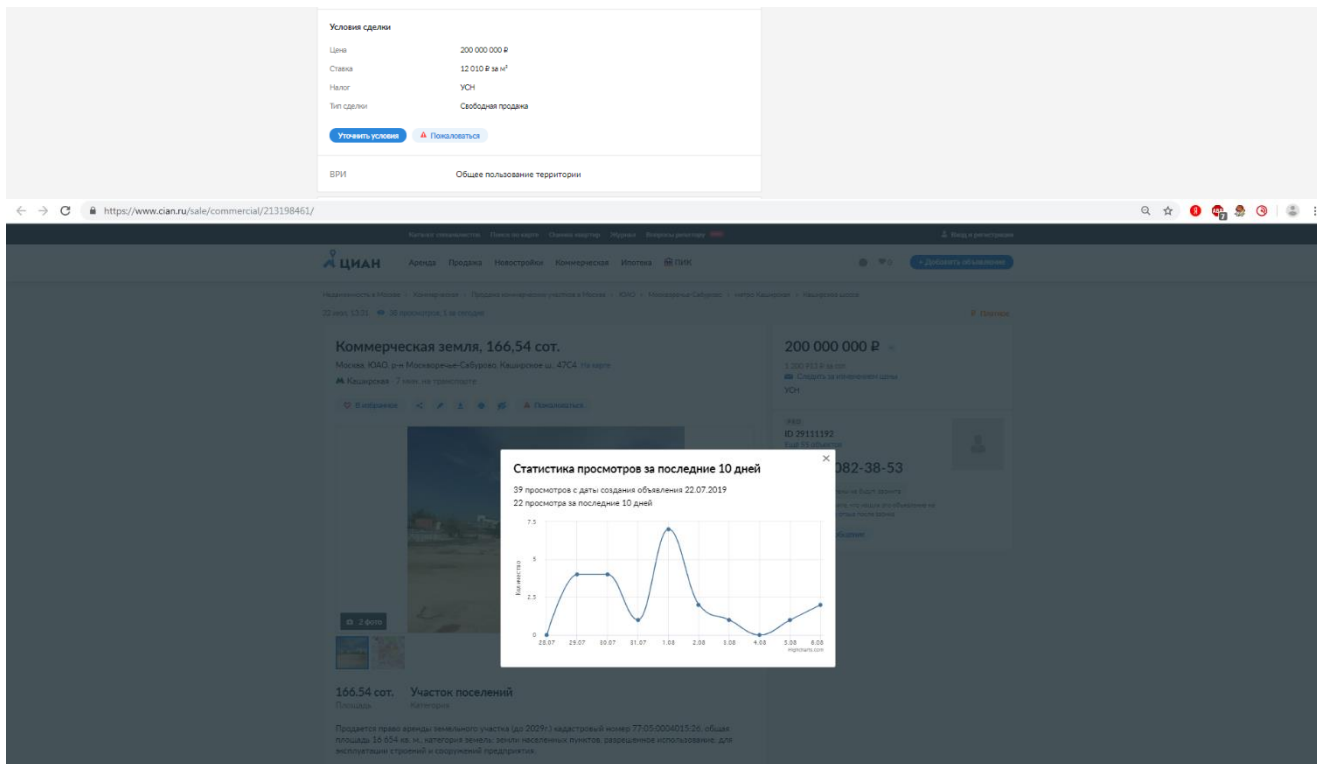


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_7554_m_1434320966

Аналоги для земельного участка в рамках сравнительного подхода:
Земельный участок, кадастровый номер: 77:05:0006005:2406, общая площадь: 4 584 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12

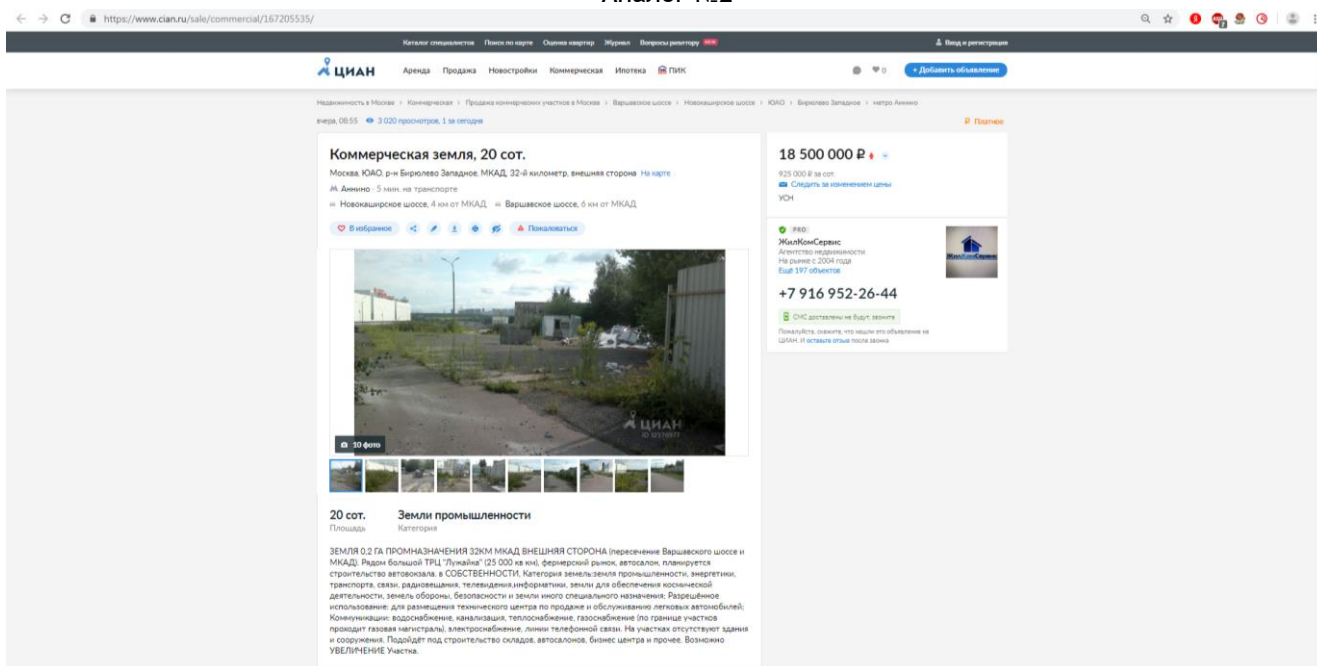
Аналог №1

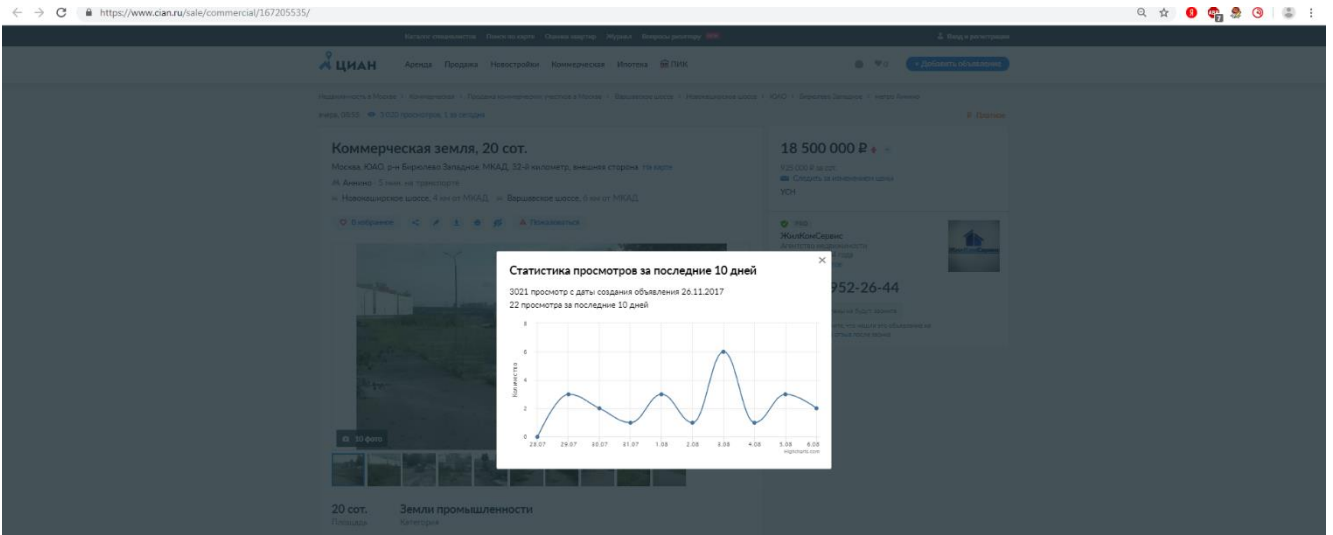




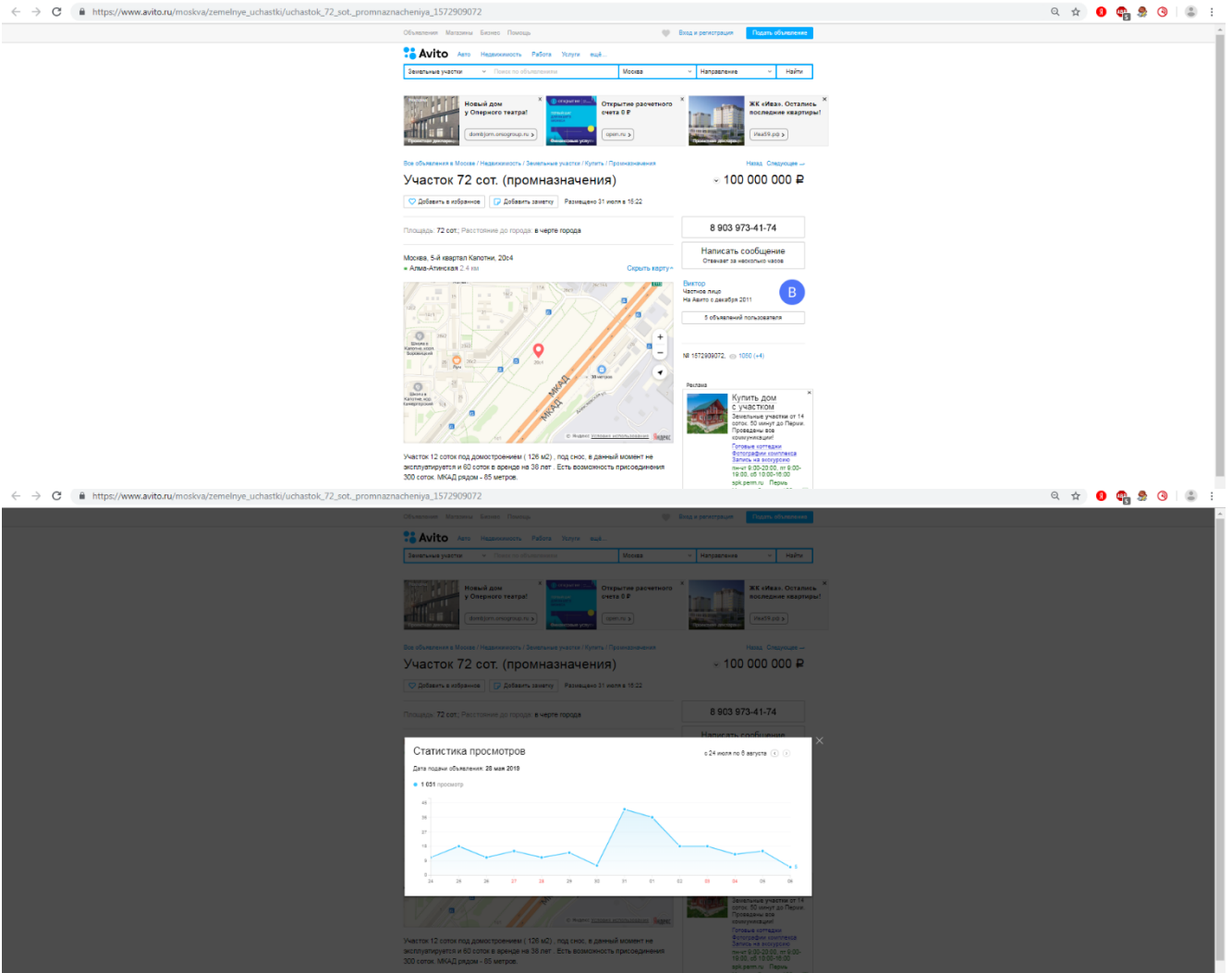
<https://www.cian.ru/sale/commercial/213198461/>

Аналог №2

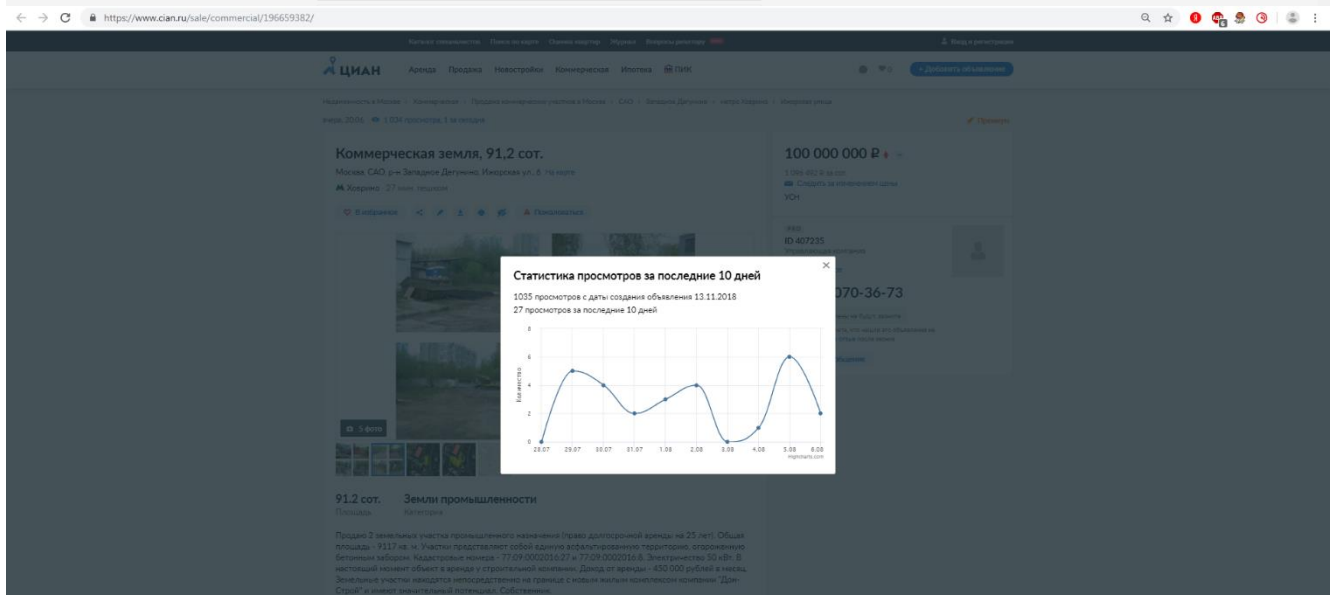
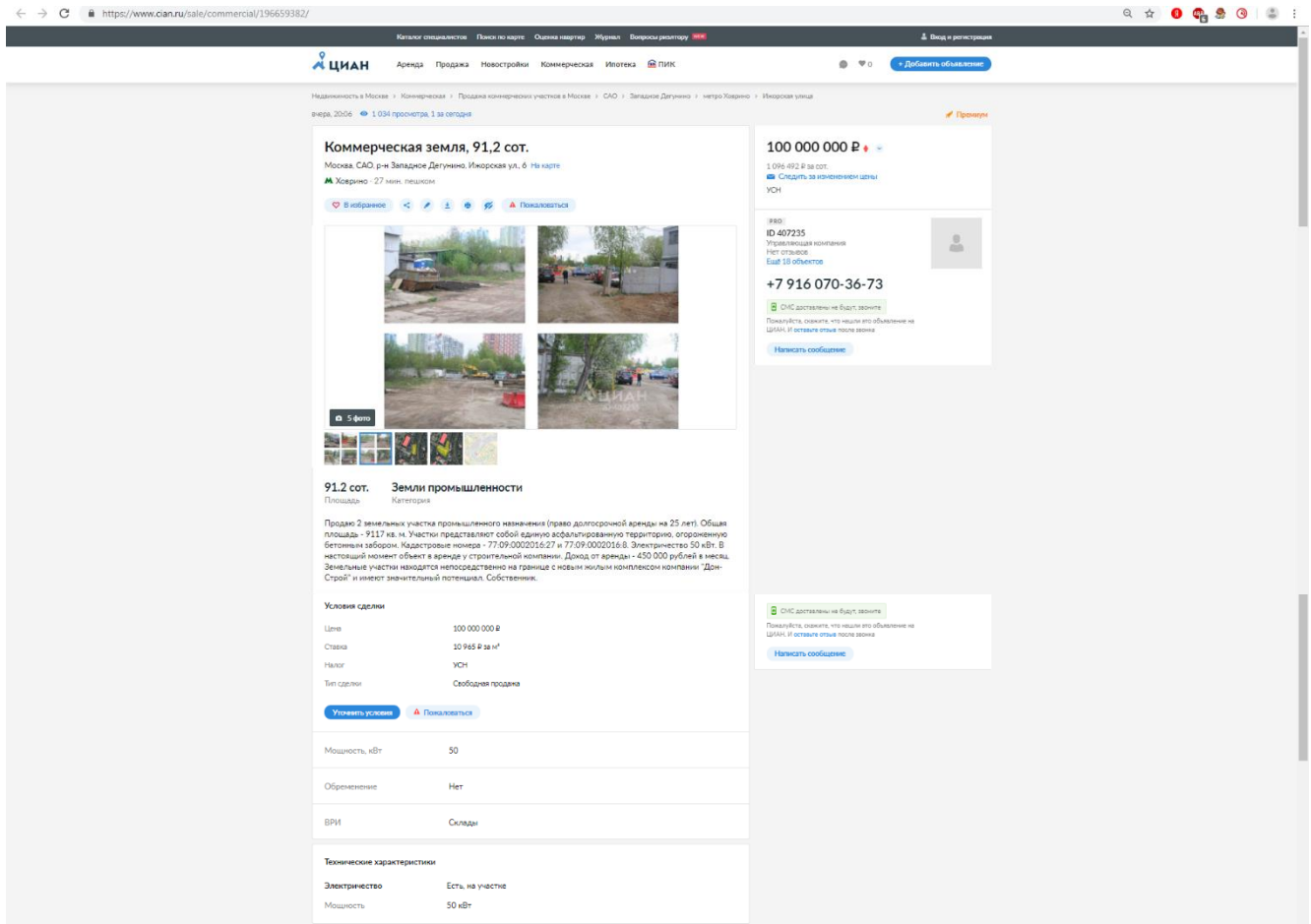




Аналог №3

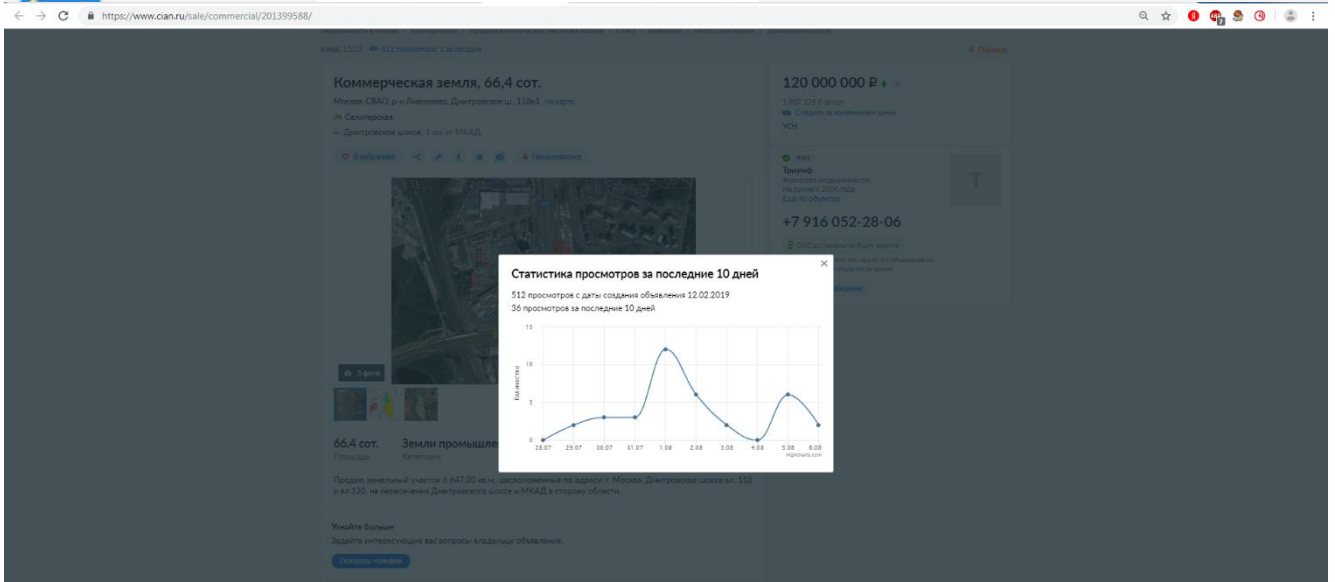
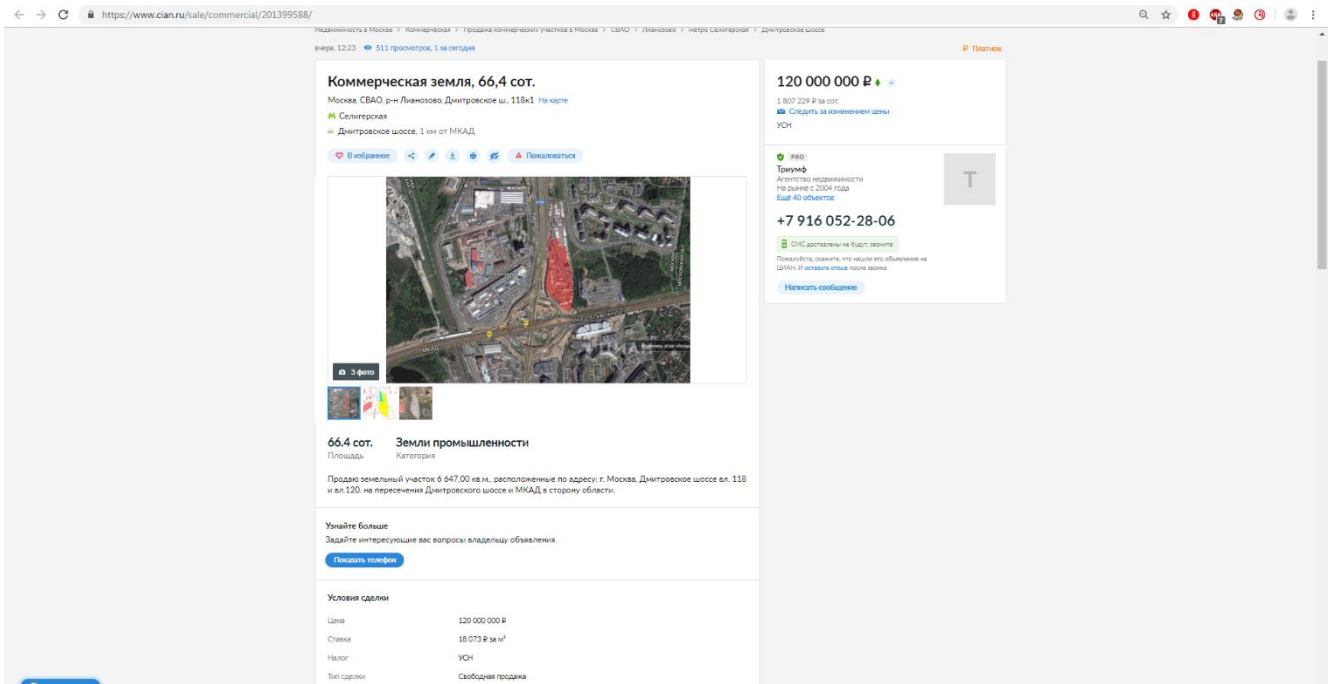


Аналоги для земельного участка в рамках сравнительного подхода:
 Земельный участок, кадастровый номер: 77:09:0002030:30, общая площадь: 4 438 кв. м., адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69, стр 1
 Аналог №1



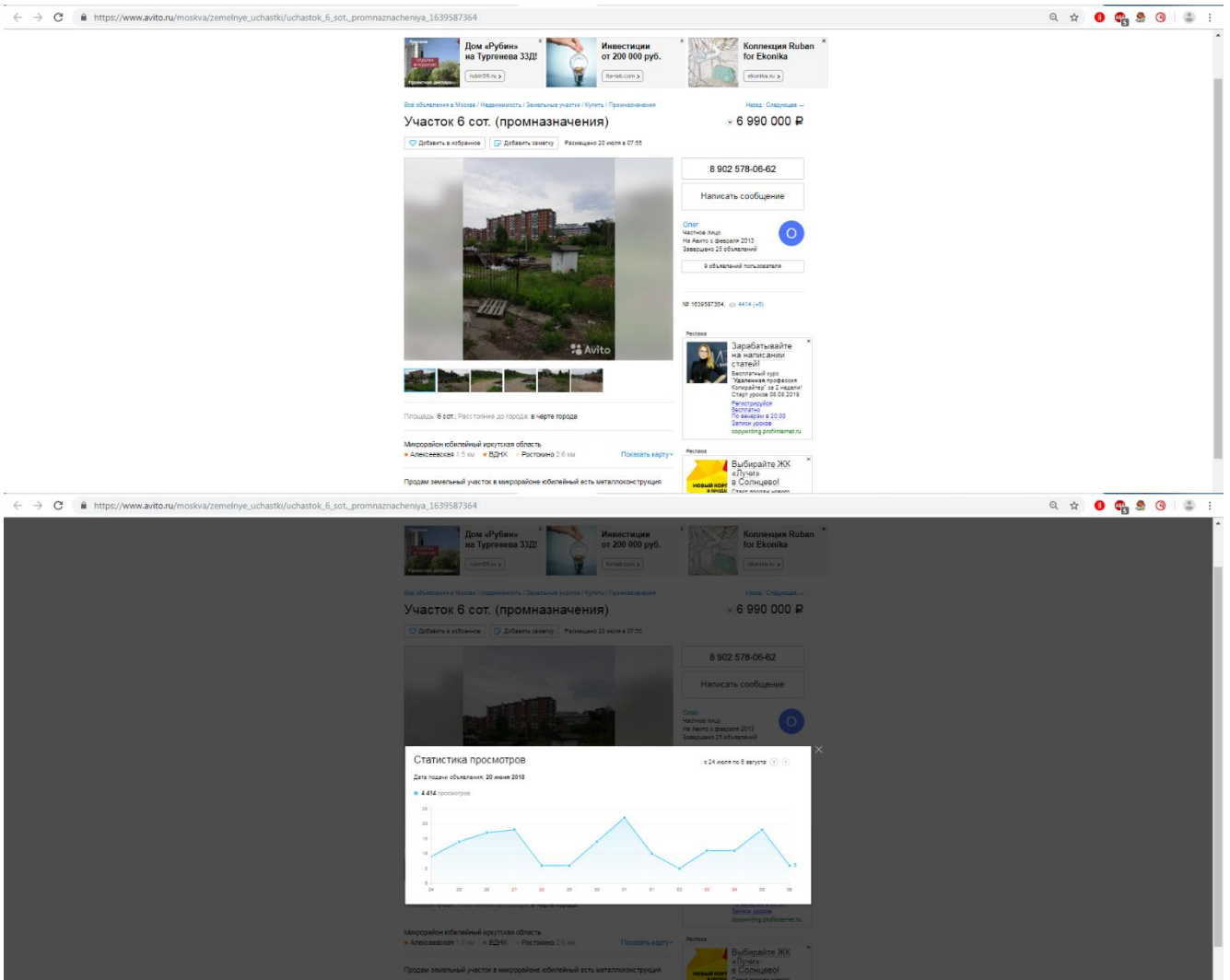
<https://www.cian.ru/sale/commercial/196659382/>

Аналог №2



<https://www.cian.ru/sale/commercial/201399588/>

Аналог №3



https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._promnaznacheniya_1639587364

Анализ данных о ценах предложений по продаже помещений торгово-офисного и свободного назначения для объекта оценки:

Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:05:0004003:8167, общая площадь: 1 485,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Нагатино Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62)

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офиса в Москве > ЮАО > Нагатинно-Саденики > метро Нагатинская > Хлебозаводский проезд.

26 мая, 17:07 81 просмотр, 1 за сегодня

Офис (В), 262 м²

в офисном центре «Калейдоскоп (7С9)»
 Москва, ЮАО р-н Нагатинно-Саденики, Хлебозаводский проезд, 7С9. На карте
 М Нагатинская - 2 мин. на транспорте М Кадирова - 3 мин. на транспорте
 М Нагатинная - 2 мин. на транспорте

18 100 000 Р
 69 084 Р за м²
 Ссылка на альтернативные цены
 УСН

ИРР: Славянский Двор Остоженко
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1995 года
 Бюджет 453 объекта
 +7 916 951-91-82
 СМС доставлены, не будет звонка
 Пожалуйста, проверьте, что вышло из объявления на CIAN.ru, оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

262 м² 6 из 9 Свободно В
 Площадь Этаж Помещение Класс

БЦ Калейдоскоп. Широкий выбор офисных помещений. Возможность покупки с арендатором. Препятственная входная группа, парковка, кафе, профессиональная управляющая компания. Пропускная система. Современная развитая инфраструктура бизнес-центра Калейдоскоп, демократичный уровень аренды и платежей за офисы.

Условия сделки

Цена	18 100 000 Р
Ставка	69 084 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Углубить условия Показать детали

Планировка	Кабинетная
Вход	Общий с улицы
Состояние	Офисная отделка
Доступ	Пропускная система
Парковка	Подземная
Парковка	Подземная
Парковка	Наземная

Инфраструктура

- Банкомат
- Центральная респичция
- Отделение банка
- Интелектуальная контора
- Кафе

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офиса в Москве > ЮАО > Нагатинно-Саденики > метро Нагатинская > Хлебозаводский проезд.

26 мая, 17:07 81 просмотр, 1 за сегодня

Офис (В), 262 м²

в офисном центре «Калейдоскоп (7С9)»
 Москва, ЮАО р-н Нагатинно-Саденики, Хлебозаводский проезд, 7С9. На карте
 М Нагатинская - 2 мин. на транспорте М Кадирова - 3 мин. на транспорте
 М Нагатинная - 2 мин. на транспорте

18 100 000 Р
 69 084 Р за м²
 Ссылка на альтернативные цены
 УСН

ИРР: Славянский Двор Остоженко
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1995 года
 Бюджет 453 объекта
 +7 916 951-91-82
 СМС доставлены, не будет звонка
 Пожалуйста, проверьте, что вышло из объявления на CIAN.ru, оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

262 м² 6 из 9 Свободно В
 Площадь Этаж Помещение Класс

БЦ Калейдоскоп. Широкий выбор офисных помещений. Возможность покупки с арендатором. Препятственная входная группа, парковка, кафе, профессиональная управляющая компания. Пропускная система. Современная развитая инфраструктура бизнес-центра Калейдоскоп, демократичный уровень аренды и платежей за офисы.

Статистика просмотров за последние 10 дней

82 просмотра с даты создания объявления 02.04.2019
 2 просмотра за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
27.07	0
28.07	0
29.07	0
30.07	0
31.07	0
01.08	0
02.08	0
03.08	0
04.08	0
05.08	0
06.08	0
07.08	0
08.08	0
09.08	0
10.08	0
11.08	0
12.08	0
13.08	0
14.08	0
15.08	0
16.08	0
17.08	0
18.08	0
19.08	0
20.08	0
21.08	0
22.08	0
23.08	0
24.08	0
25.08	0
26.08	0
27.08	0
28.08	0
29.08	0
30.08	0
31.08	0
01.09	0
02.09	0
03.09	0
04.09	0
05.09	0
06.09	0
07.09	0
08.09	0
09.09	0
10.09	0
11.09	0
12.09	0
13.09	0
14.09	0
15.09	0
16.09	0
17.09	0
18.09	0
19.09	0
20.09	0
21.09	0
22.09	0
23.09	0
24.09	0
25.09	0
26.09	0
27.09	0
28.09	0
29.09	0
30.09	0
01.10	0
02.10	0
03.10	0
04.10	0
05.10	0
06.10	0
07.10	0
08.10	0
09.10	0
10.10	0
11.10	0
12.10	0
13.10	0
14.10	0
15.10	0
16.10	0
17.10	0
18.10	0
19.10	0
20.10	0
21.10	0
22.10	0
23.10	0
24.10	0
25.10	0
26.10	0
27.10	0
28.10	0
29.10	0
30.10	0
31.10	0
01.11	0
02.11	0
03.11	0
04.11	0
05.11	0
06.11	0
07.11	0
08.11	0
09.11	0
10.11	0
11.11	0
12.11	0
13.11	0
14.11	0
15.11	0
16.11	0
17.11	0
18.11	0
19.11	0
20.11	0
21.11	0
22.11	0
23.11	0
24.11	0
25.11	0
26.11	0
27.11	0
28.11	0
29.11	0
30.11	0
01.12	0
02.12	0
03.12	0
04.12	0
05.12	0
06.12	0
07.12	0
08.12	0
09.12	0
10.12	0
11.12	0
12.12	0
13.12	0
14.12	0
15.12	0
16.12	0
17.12	0
18.12	0
19.12	0
20.12	0
21.12	0
22.12	0
23.12	0
24.12	0
25.12	0
26.12	0
27.12	0
28.12	0
29.12	0
30.12	0
31.12	0
01.01	0
02.01	0
03.01	0
04.01	0
05.01	0
06.01	0
07.01	0
08.01	0
09.01	0
10.01	0
11.01	0
12.01	0
13.01	0
14.01	0
15.01	0
16.01	0
17.01	0
18.01	0
19.01	0
20.01	0
21.01	0
22.01	0
23.01	0
24.01	0
25.01	0
26.01	0
27.01	0
28.01	0
29.01	0
30.01	0
31.01	0
01.02	0
02.02	0
03.02	0
04.02	0
05.02	0
06.02	0
07.02	0
08.02	0
09.02	0
10.02	0
11.02	0
12.02	0
13.02	0
14.02	0
15.02	0
16.02	0
17.02	0
18.02	0
19.02	0
20.02	0
21.02	0
22.02	0
23.02	0
24.02	0
25.02	0
26.02	0
27.02	0
28.02	0
29.02	0
30.02	0
01.03	0
02.03	0
03.03	0
04.03	0
05.03	0
06.03	0
07.03	0
08.03	0
09.03	0
10.03	0
11.03	0
12.03	0
13.03	0
14.03	0
15.03	0
16.03	0
17.03	0
18.03	0
19.03	0
20.03	0
21.03	0
22.03	0
23.03	0
24.03	0
25.03	0
26.03	0
27.03	0
28.03	0
29.03	0
30.03	0
31.03	0
01.04	0
02.04	82
03.04	0
04.04	0
05.04	0
06.04	0
07.04	0
08.04	0
09.04	0
10.04	2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/204472957/>

Офис (В), 148,8 м²
в торговом центре «Конфетти»
Москва, ЮАО, р-н Нагатинно-Саденкинский, Нагатинская ул., 16

11 900 000 Р

Площадь	148,8 м²	Этаж	2 из 4	Свободно	В
Помещение		Класс			

Условие сделки

Цена	11 900 000 Р
Скидка	79 974 Р за м²
Налог	НДС включен 1 993 333 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Статистика просмотров за последние 10 дней

68 просмотров с даты создания объявления 04.07.2019
18 просмотров за последние 10 дней

Дата	Просмотров
27.07	1
28.07	1
29.07	2
30.07	1
31.07	1
01.08	1
02.08	4
03.08	4
04.08	3
05.08	2
06.08	3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/211729499/>

https://www.cian.ru/sale/commercial/200323611/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЮАО > Нагатинно-Садовники > метро Коломенская > Нагатинский узелок

вчера, 11:21 122 просмотра, 1 за сегодня

Офис (В+), 183 м²


в бизнес-центре «Имедиум Плаза (Имедиум Плаза)»
 Москва, ЮАО, р-н Нагатинно-Садовники, Нагатинская ул., 16СФ. На карте
 Коломенская - 15 мин. пешком

26 000 000 Р

142 077 Р за м²
 Ссылка на планировку плана
 Выявлены НДС

Риэлтор Московский
 Ещё 8 объектов
 +7 915 201-38-08

СНЧ доставлены на БУДТ, введите
 Пожалуйста, проверьте, что вышло его объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка



14 фото

183 м² 2 из 4 Свободно В+
 Площадь Этаж Помещение Класс

Агенту комиссия. Продается офисное помещение в бизнес-центре «Имедиум Плаза (Главный аркадный бизнес). Помещение разделено на две части. Часть планируется сдавать часть для собственного использования. При необходимости легко объединяется. Удобное транспортное расположение. Отличный ремонт сделанный под себя. Мебель остается. Торг. Срочно

Условия сделки

Цена	26 000 000 Р
Сумма	142 077 Р за м²
Налог	НДС включен, 4 333 333 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Узнать условия Показать фото

Высота потолков	3 м
Планировка	Смешанная
Вход	Общий с улицы
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Есть
Количество рабочих точек	1
Доступ	Свободный

Парковка	Многоуровневая
Парковка	Наземная
Парковка	Подземная

Инфраструктура

У Супермаркет	У Столовая	Н Фитнес-центр
Ц Центральная речешка	У Торговая зона	У Салон красоты
Ж Ресторан	У Кафе	

https://www.cian.ru/sale/commercial/200323611/

Анализ данных о ценах предложений по аренде помещений торгово-офисного и свободного назначения для объекта оценки:

Нежилое помещение, кадастровый номер: 77:05:0004003:8167, общая площадь: 1 485,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Нагатинно-Садовники, ул. Нагатинская, д 16, пом. X (ком.62)

https://www.cian.ru/rent/commercial/206426531/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮАО > Нагатинно-Садовники > метро Нагатинская > Нагатинский узелок

2 авг, 12:56 77 просмотров, 1 за сегодня

Торговая площадь (В), 145 м²

в торговом центре «СберФети»
 Москва, ЮАО, р-н Нагатинно-Садовники, Нагатинская ул., 16. На карте
 Нагатинская - 20 мин. пешком Коломенская - 19 мин. пешком
 Нагатинская - 6 мин. на транспорте


199 992 Р/мес.

1,6 551 Р за м² в год

PRO: ID 26742302
 Ещё 11 объектов
 +7 985 560-39-84

СНЧ доставлены на БУДТ, введите
 Пожалуйста, проверьте, что вышло его объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

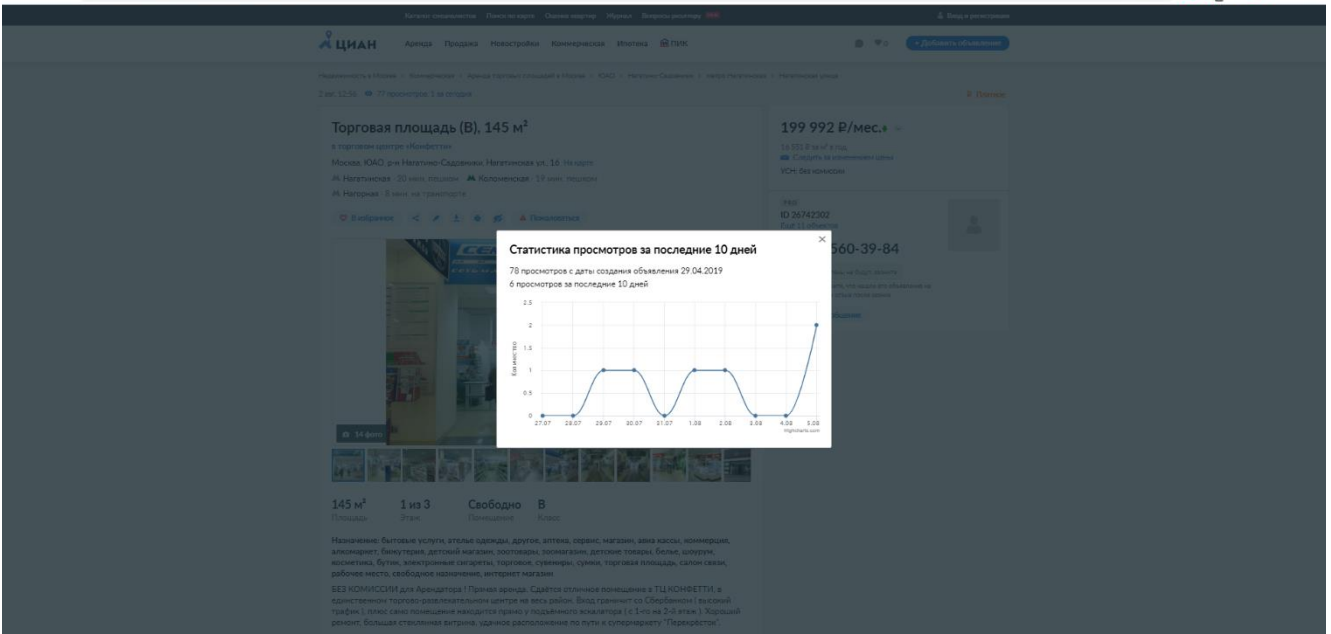
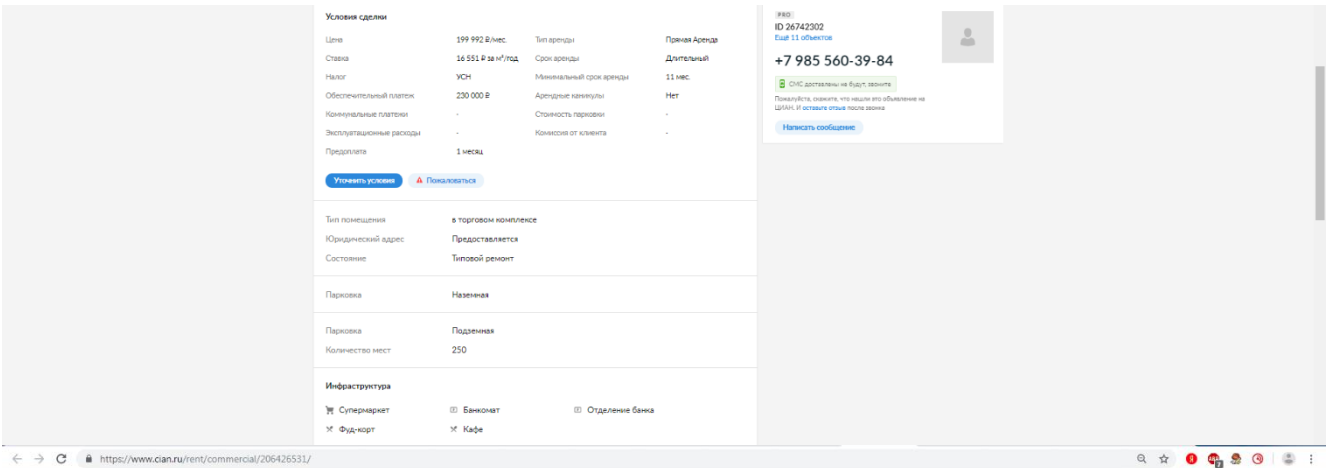


14 фото

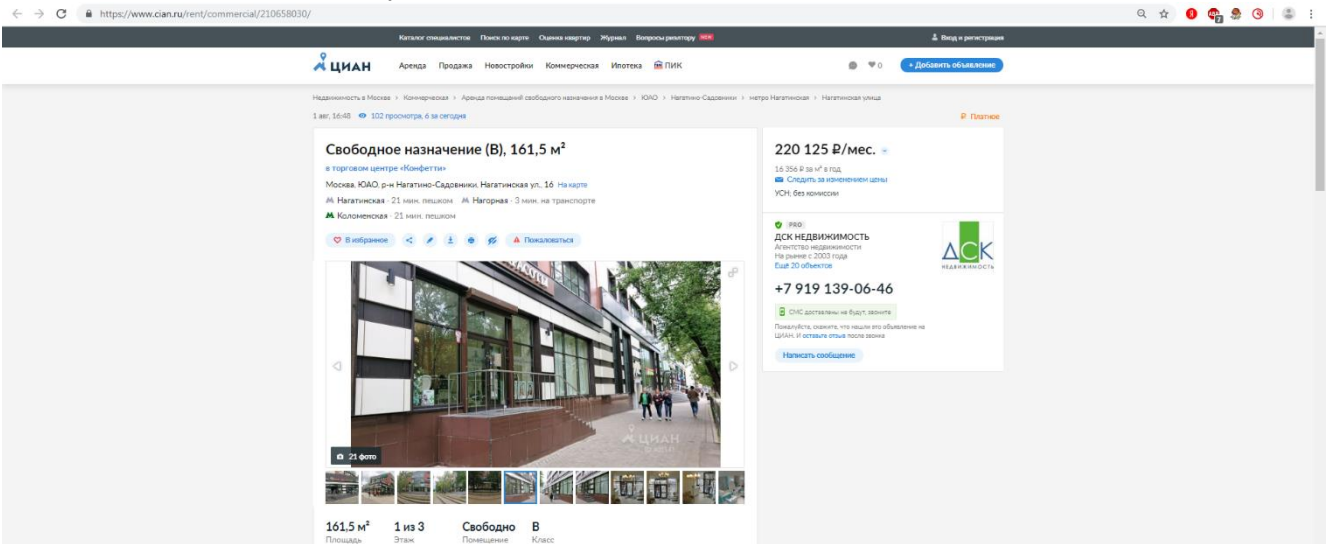
145 м² 1 из 3 Свободно В
 Площадь Этаж Помещение Класс

Назначение: бытовые услуги, ителье одежды, другое, аптека, сервис, магазин, авиа касса, коммерция, алкомаркет, биомаркет, детский магазин, зоопарков, зоомагазин, детские товары, белье, шоурум, косметика, бутик, электронная сигарета, торговая, сувениры, сувени, торговая площадь, салон связи, рабочее место, свободное назначение, интернет магазин

БЕЗ КОМИССИИ для Арендатора! Прямая аренда. Сдается отличное помещение в ТЦ КОНФЕТТИ, в единственном торгово-развлекательном центре на весь район. Вход граничит со Сбербанком (высокий трафик) плюс само помещение находится прямо у подземного эскалатора (с 1-го на 2-й этаж). Хороший ремонт, большая стеклянная витрина, удачное расположение по пути к супермаркету "Перекресток".



https://www.cian.ru/rent/commercial/206425531/



Назначение: пекарня, выпечка, банк, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, бытовые услуги, фитнес, цветы, спортзал, кальянная, медицинский центр, офис, другое, лонгбояд, аптека, ресторан, шоурум, стоматология, магазин, фотостудия, киномеханика, проз салоны, авиа кабина, автомастерская, автомобиль, белье, кондитерская, бутик, бытовая техника, детские товары, ювелирный, змеиные сигареты, нотариальная контора, зоомагазин, антикафе, зубная поликлиника, клиника, зоотовары, компьютерная, кофейня, клиентский офис, интернет магазин, мебель, пункт выдачи, магазин, стрит-ритейл, оптика, обувь, салон, свободное назначение, сувени, тату салон, типография, товары для дома, минимарка, фастфуд, туризм, торговля, торговое, торговая площадь, тип, суши

Прямая долгосрочная аренда, на первой линии ТЦ Конфетти, помещение рядом с основной общественной транспортной, просматривается от перекрестка, витринные окна, всколочивый, дизайнерский ремонт выполненной высококачественными материалами, возможность работы 24/7. Удачная локация обеспечивает приток солидной клиентуры из множества близлежащих Бизнес центров и жилых комплексов.

Общая площадь 161,5 кв.м, 1-ый этаж, торгового центра. Отдельный вход с улицы и пожарный выход в не задымляемое пространство лестничного марша ТЦ. Панорамные окна на проезжую часть. Высота потолка 3,5 метра. Приточно-вытяжная вентиляция, центральное кондиционирование, система пожаротушения, видеонаблюдение. Электрощитовая 50 кВт.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

Цена	220 125 €/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	16 356 € за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	УОН	Максимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	270 000 €	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	-	Строительная страховка	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Узнать условия](#) [Позвонить](#)

Номер налоговой: 24
Юридический адрес: Предоставляется
Высота потолка: 4 м
Витринные окна: Есть
Вход: Отдельный с улицы
Состояние: Дизайнерский ремонт
Количество номеров точек: 4

220 125 €/мес.

16 356 € за м² в год.
[Следить за изменением цены](#)
УОН, без комиссии

ДСК НЕДВИЖИМОСТЬ
Агентство недвижимости
На рынке с 2003 года
Без 20 объектов

+7 919 139-06-46

СМС доставлено не будет, вернуть
Привыкните, обратившись, что мы не отключаем вас от сайта. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

https://www.cian.ru/rent/commercial/210658030/

Свободное назначение (В), 161,5 м²

в торговом центре «Конфетти»
Москва ЮАО р-н Нагатинско-Садомский, Нагатинская ул., 10 1-й этаж
М. Нагатинская - 21 мин. пешком М. Нагатинская - 3 мин. на транспорте
М. Коломенская - 21 мин. пешком

Статистика просмотров за последние 10 дней

103 просмотра с даты создания объявления 21.06.2019
31 просмотр за последние 10 дней

161,5 м² 1 из 3 Свободно В

220 125 €/мес.

16 356 € за м² в год.
[Следить за изменением цены](#)
УОН, без комиссии

ДСК НЕДВИЖИМОСТЬ
Агентство недвижимости
На рынке с 2003 года
Без 20 объектов

+7 919 139-06-46

СМС доставлено не будет, вернуть
Привыкните, обратившись, что мы не отключаем вас от сайта. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

https://www.cian.ru/rent/commercial/196304269/

Свободное назначение (В), 170 м²

в торговом центре «Конфетти»
Москва ЮАО р-н Нагатинско-Садомский, Нагатинская ул., 16 1-й этаж
М. Коломенская - 21 мин. пешком М. Нагатинская - 21 мин. пешком
М. Нагатинская - 3 мин. на транспорте

Статистика просмотров за последние 10 дней

103 просмотра с даты создания объявления 21.06.2019
31 просмотр за последние 10 дней

170 м² 2 из 3 Свободно В

Площадь: Этаж: Помещение: Класс:

Назначение: шоурум, клиентский офис, пекарня, интернет магазин, магазин, другое, ателье одежды
БЕЗ КОМИССИИ! Предлагаю помещение в аренду. 1-я линия домов, отдельный вход, круглосуточный доступ в действующем торговом центре, рядом со Сбербанком. Помещение находится на втором этаже, на первом располагается пункт выдачи Wildberries. Высокий пешеходный трафик. Предоставляются арендные каникулы. Прямая аренда.

187 000 €/мес.

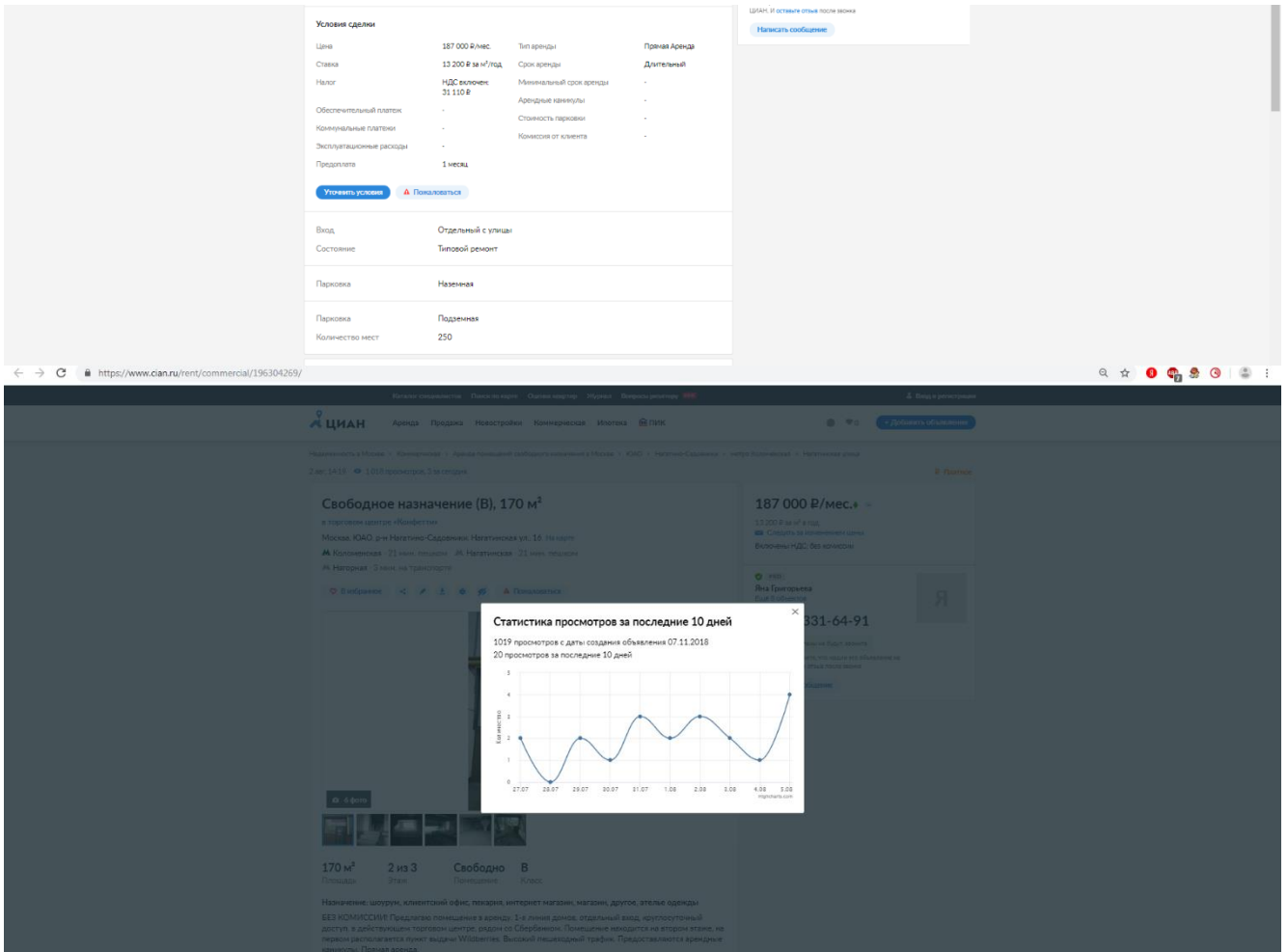
13 200 € за м² в год.
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС, без комиссии

Яна Григорьева
Без 8 объектов

+7 915 331-64-91

СМС доставлено не будет, вернуть
Привыкните, обратившись, что мы не отключаем вас от сайта. И оставьте отзыв после звонка

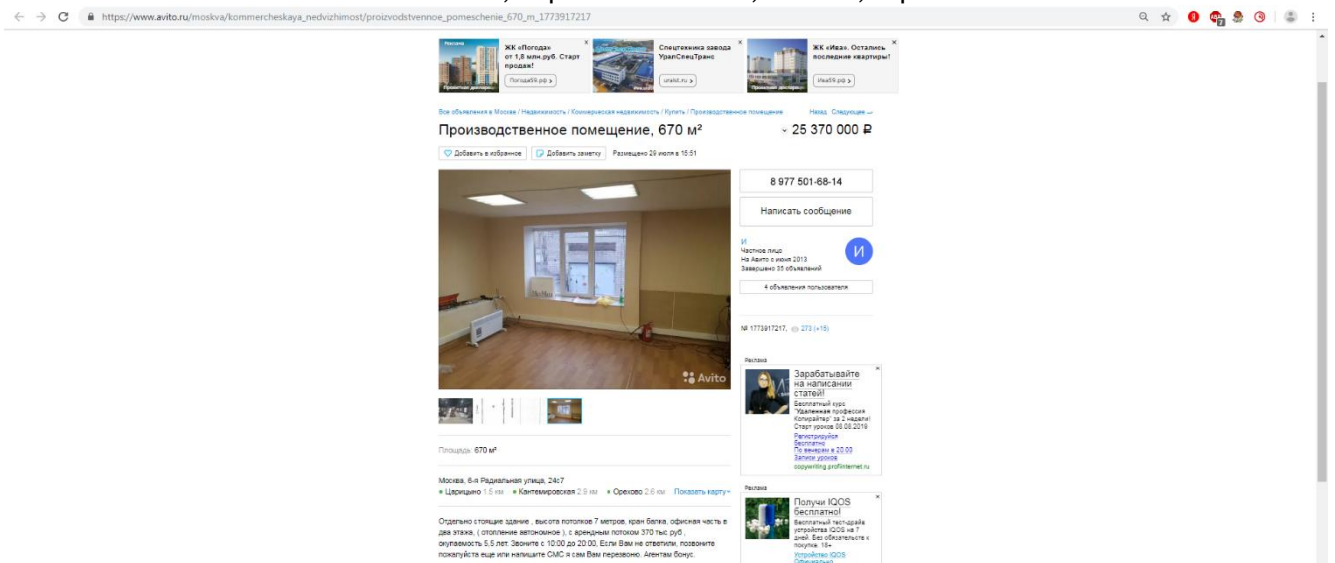
[Написать сообщение](#)

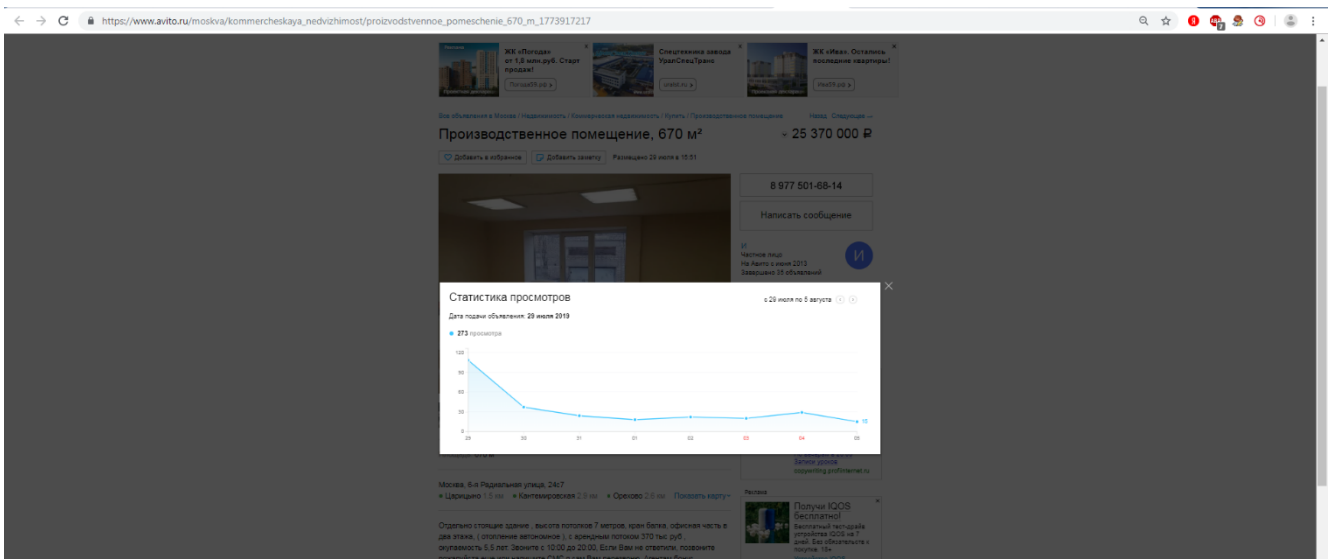


<https://www.cian.ru/rent/commercial/196304269/>

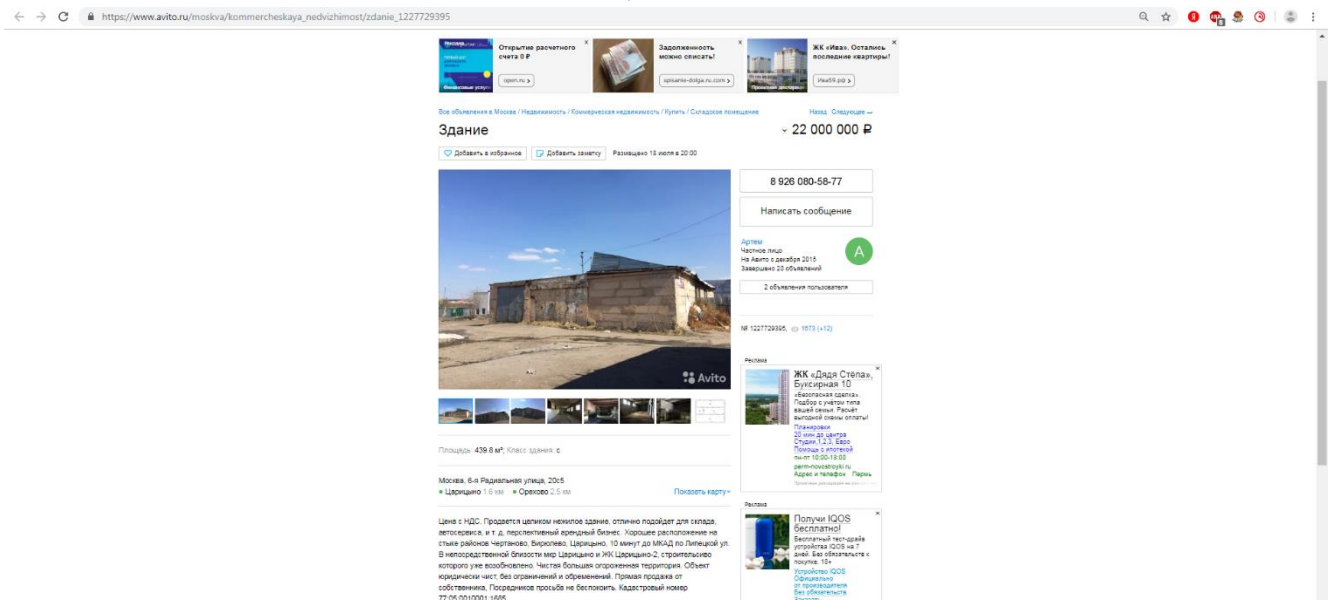
Анализ данных о ценах предложений по продаже помещений производственного назначения для объекта оценки:

Нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12

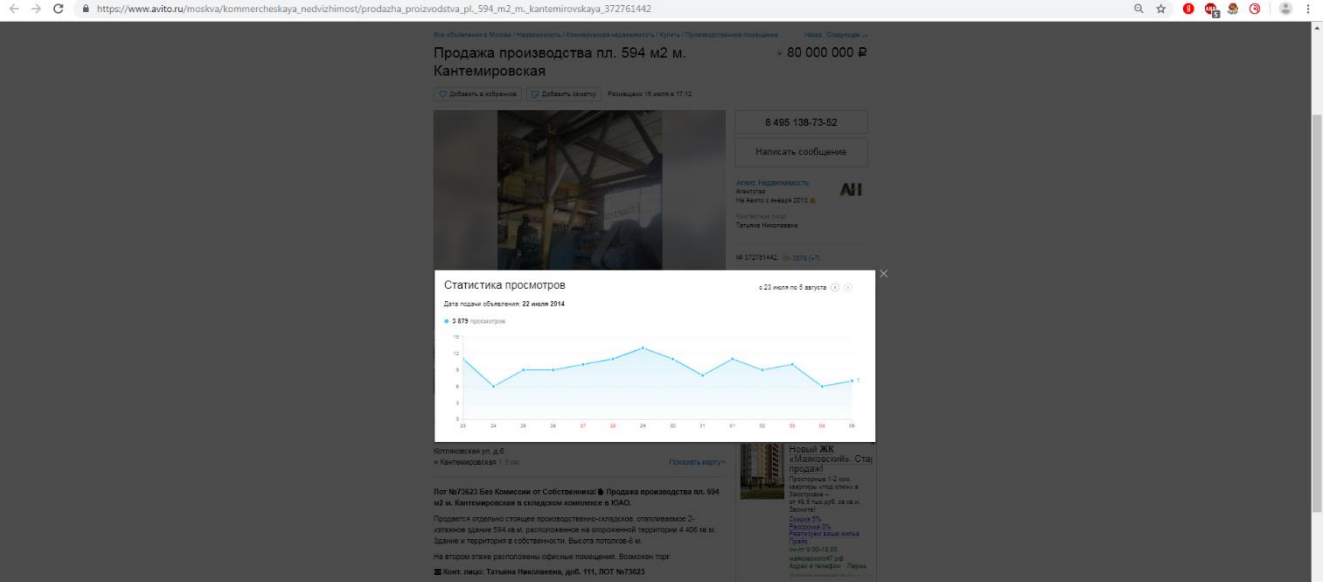
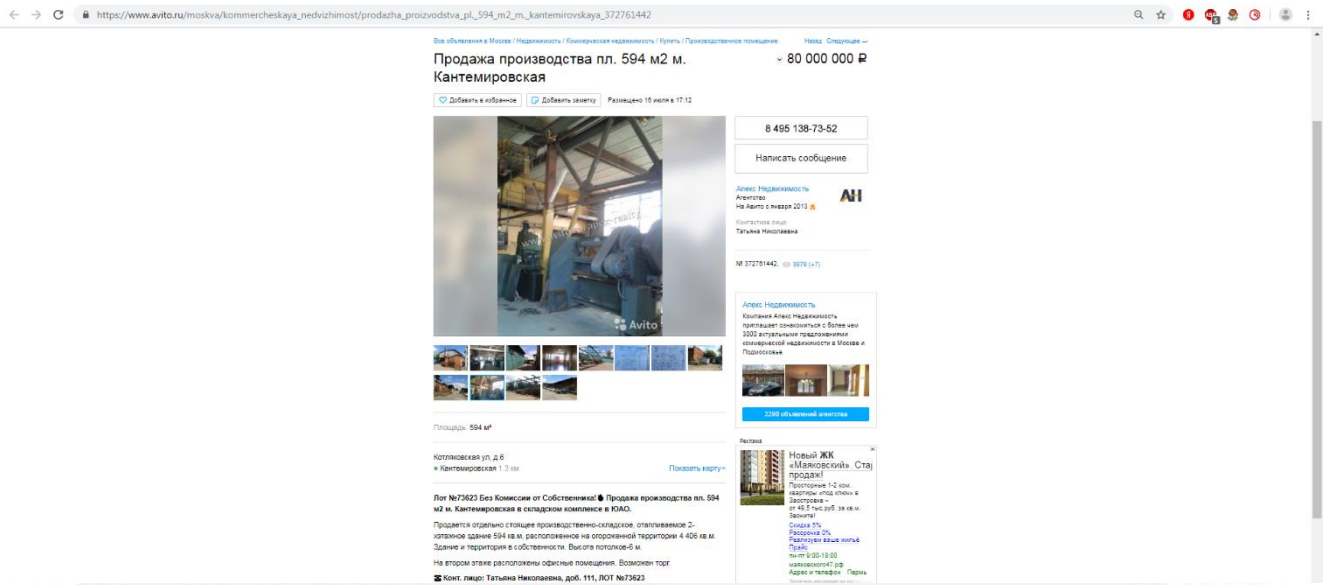




https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_670_m_1773917217

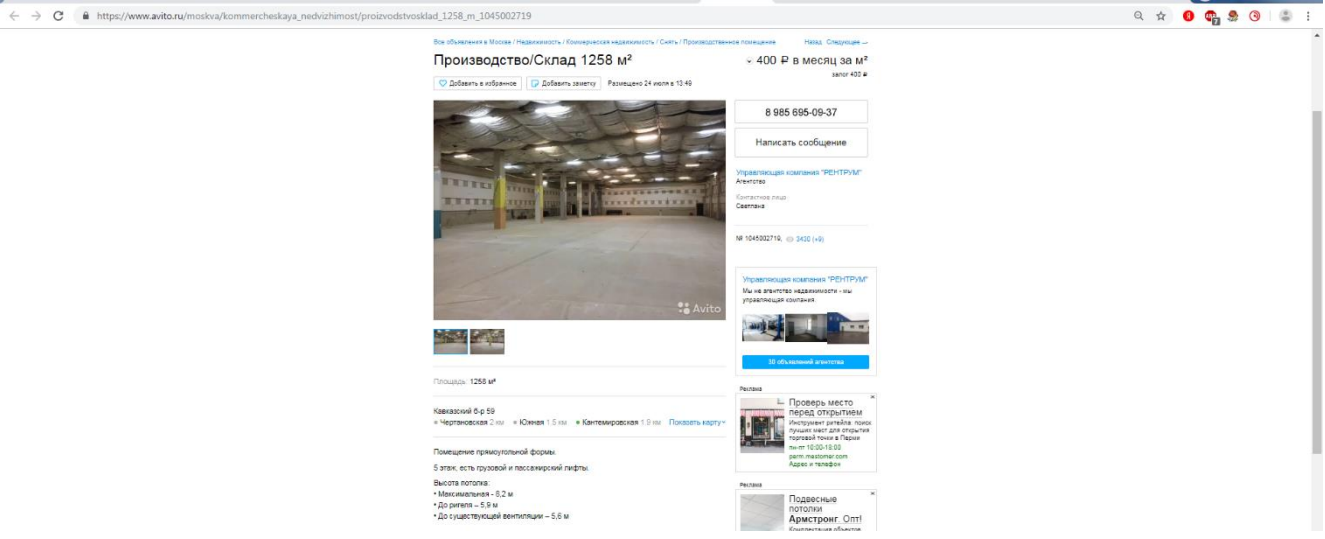


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_1227729395



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_proizvodstva_pl._594_m2_m._kanteмиrovskaya_372761442

Анализ данных о ценах предложений по аренде помещений производственного назначения для объекта оценки:
Нежилое здание, кадастровый номер: 77:05:0006005:1075, общая площадь: 1 510,8 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12



- Электрическая мощность:
 - Существующая - 150 кВт
 - Возможная - до 300 кВт
- Водоснабжение:
 - В помещении - отсутствует
 - Возможность подведения - имеется
- Водопотребление:
 - В помещении - отсутствует
 - Возможность подведения - имеется, при помощи фекальных насосов
- Вентиляция:
 - Приточная-вытяжная
 - Чистота воздушной среды - 8000м3/час
 - Регуляция при помощи комоды смешения, без подогрева.

Статистика просмотров

Дата подачи объявления: 14 июля 2017

2 428 просмотров

23 июля по 5 августа

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvovsklad_1258_m_1045002719

Аренда производственно-складского помещения

4 725 000 Р в месяц

8 485 801-63-07

Площадь: 6300 м². Класс здания: B

Кавказский бульвар

Тип помещения: Склад, свободная площадь 2000, 6000, 8000 кв. м.; Стоимость: 500000 руб.; Расположение: Россия, Москва и Московская обл., Москва; Класс B; Высота потолков 6-8 м; Шаг колонн 6м; Освещенные площади 700 кв. м; Нагрузка на пол 0.0 т/кв. м; Тип пола: Бетонные с антивибрирующим покрытием; Количество этажей: 11

Статистика просмотров

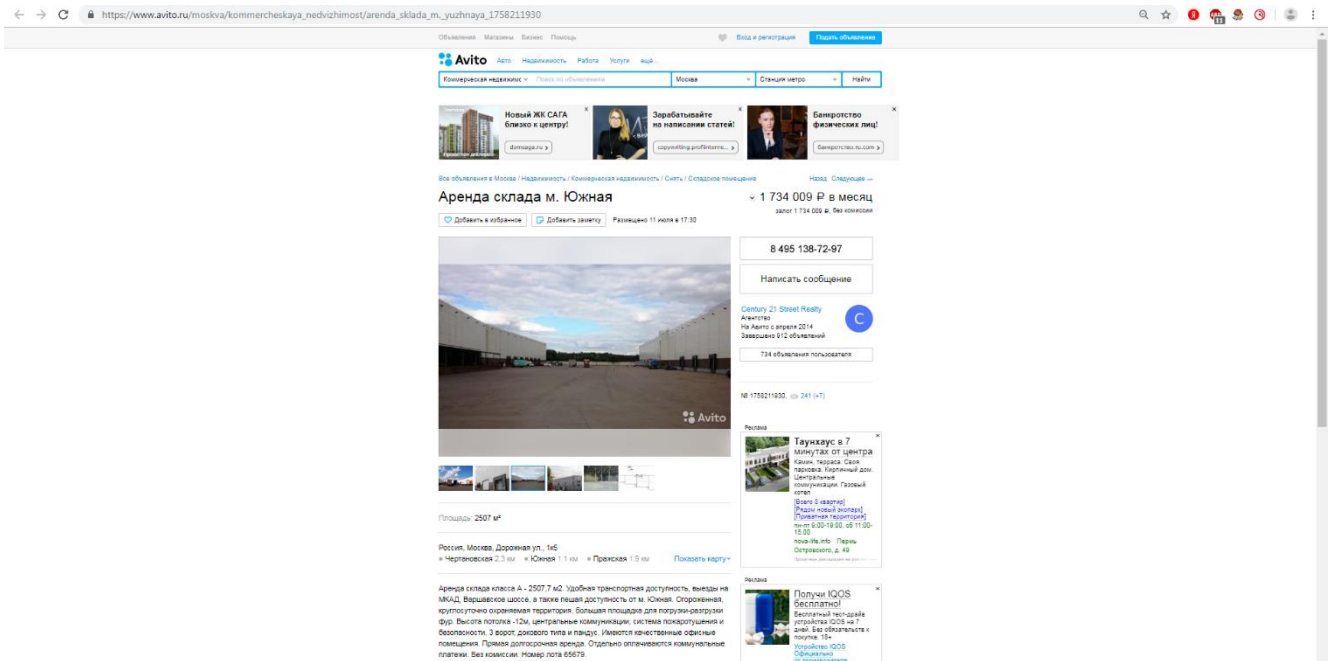
Дата подачи объявления: 18 апреля 2019

744 просмотра

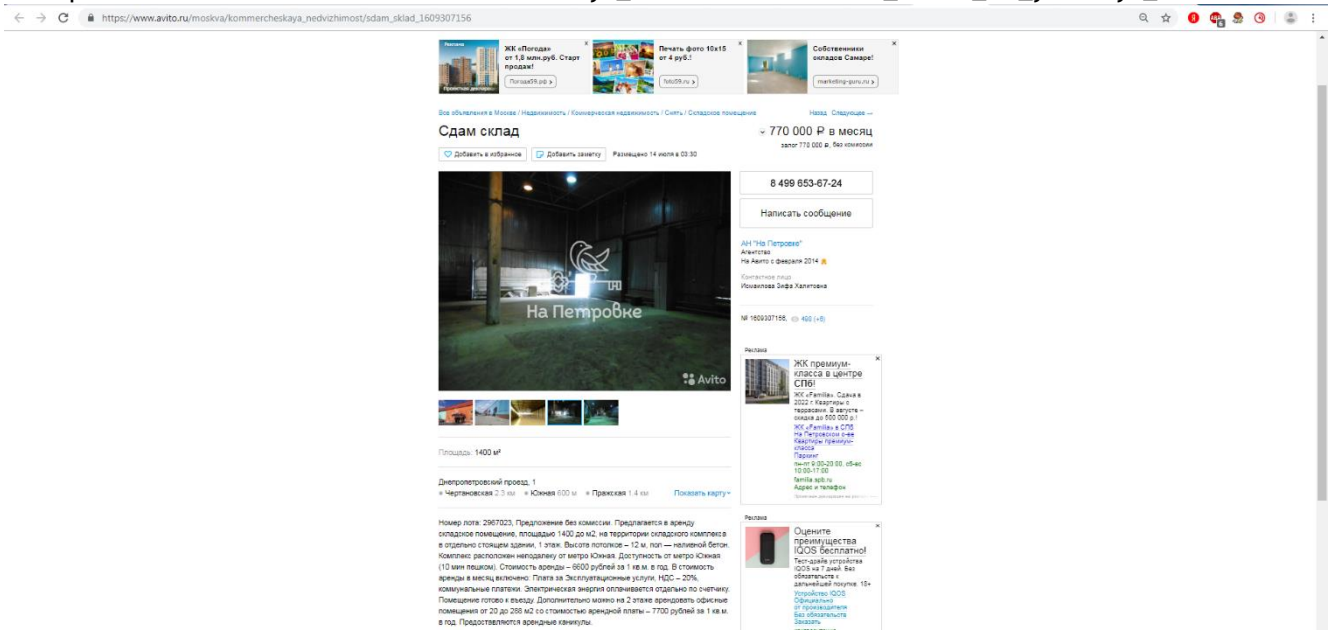
23 июля по 5 августа

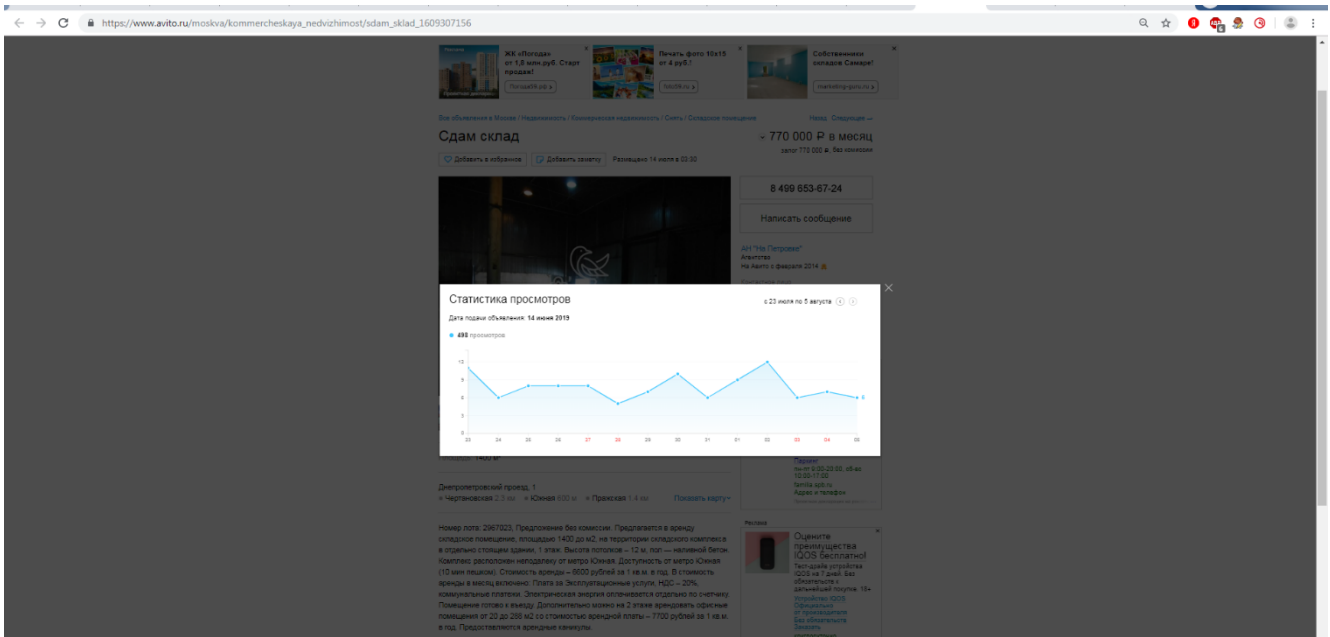
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_proizvodstvenno-skladskogo_pomescheniya_1296629069

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_proizvodstvenno-skladskogo_pomescheniya_1296629069



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_sklada_m_yuzhnaya_1758211930

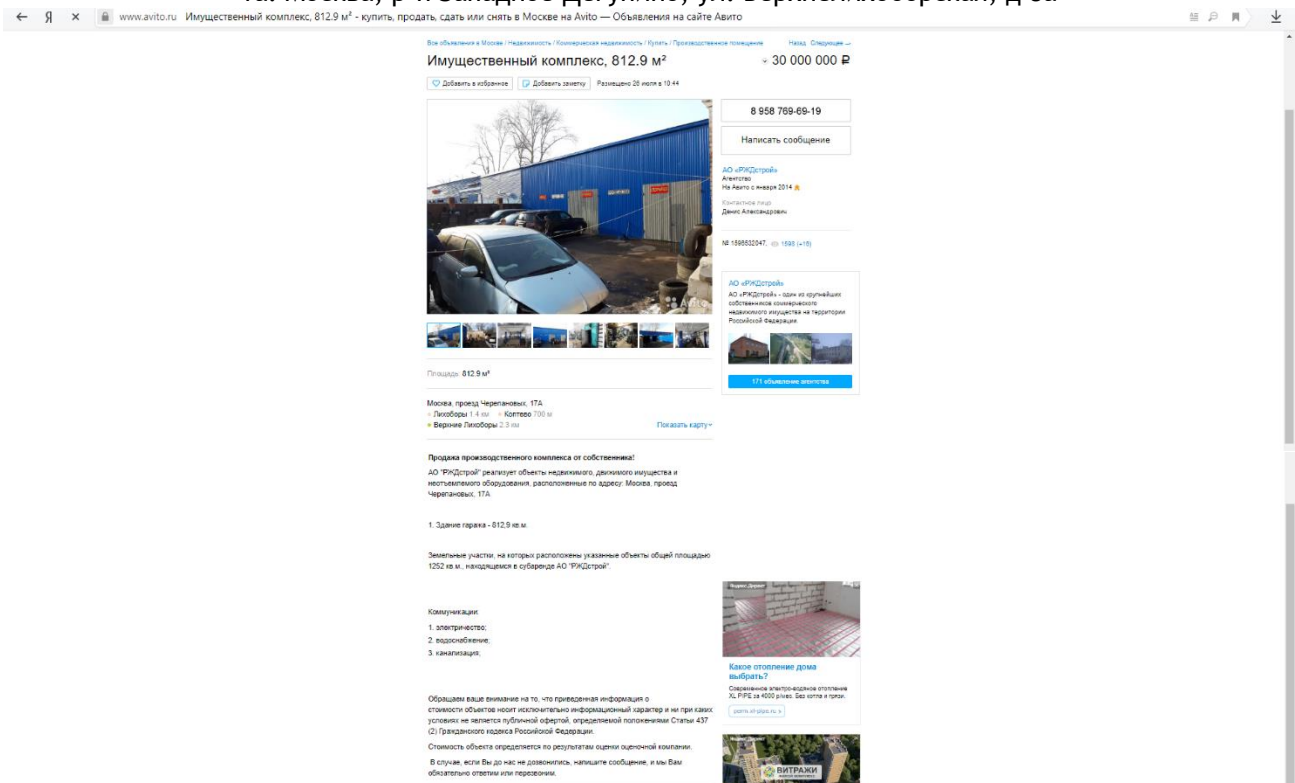


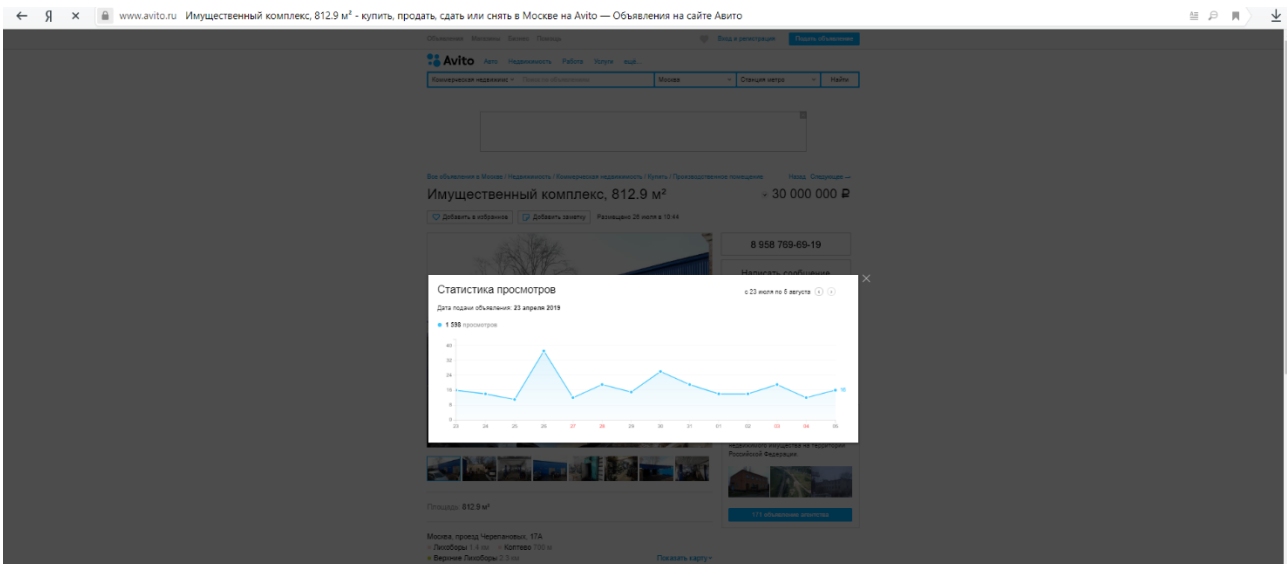


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_sklad_1609307156

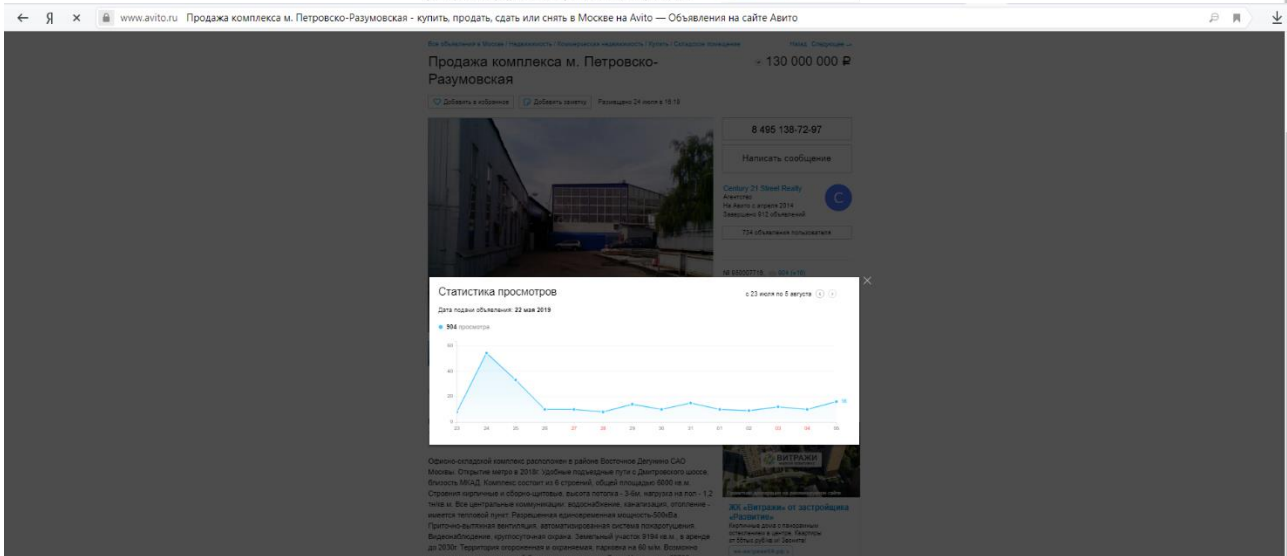
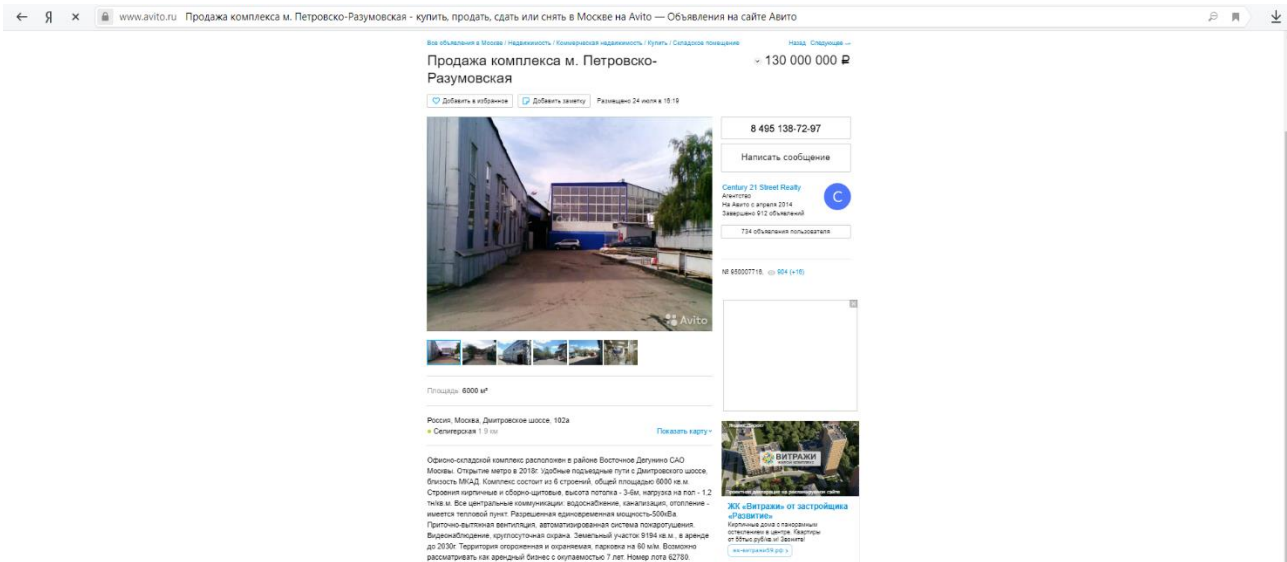
Анализ данных о ценах предложений по продаже помещений производственного назначения для объекта оценки:

Нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002030:1060, общая площадь: 2 766,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а

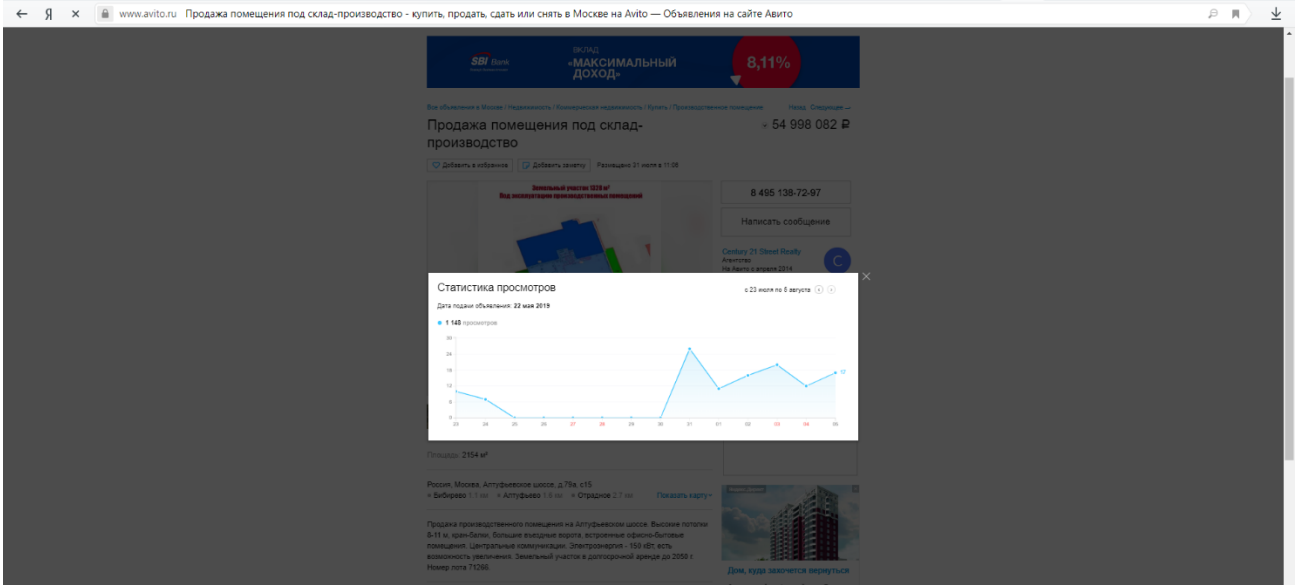
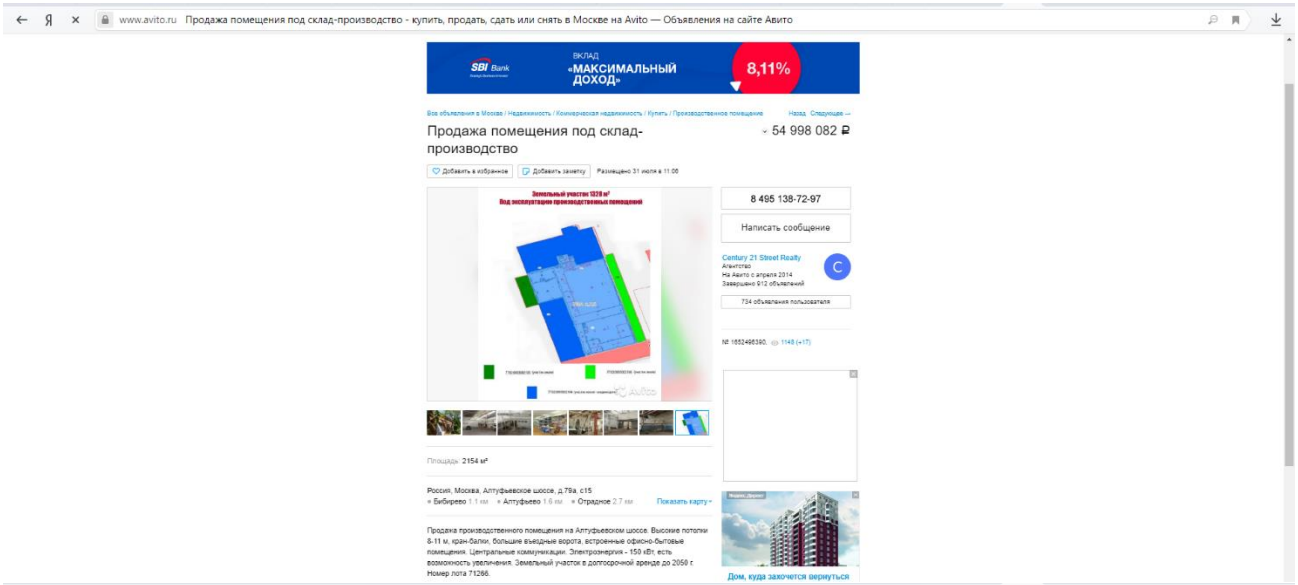




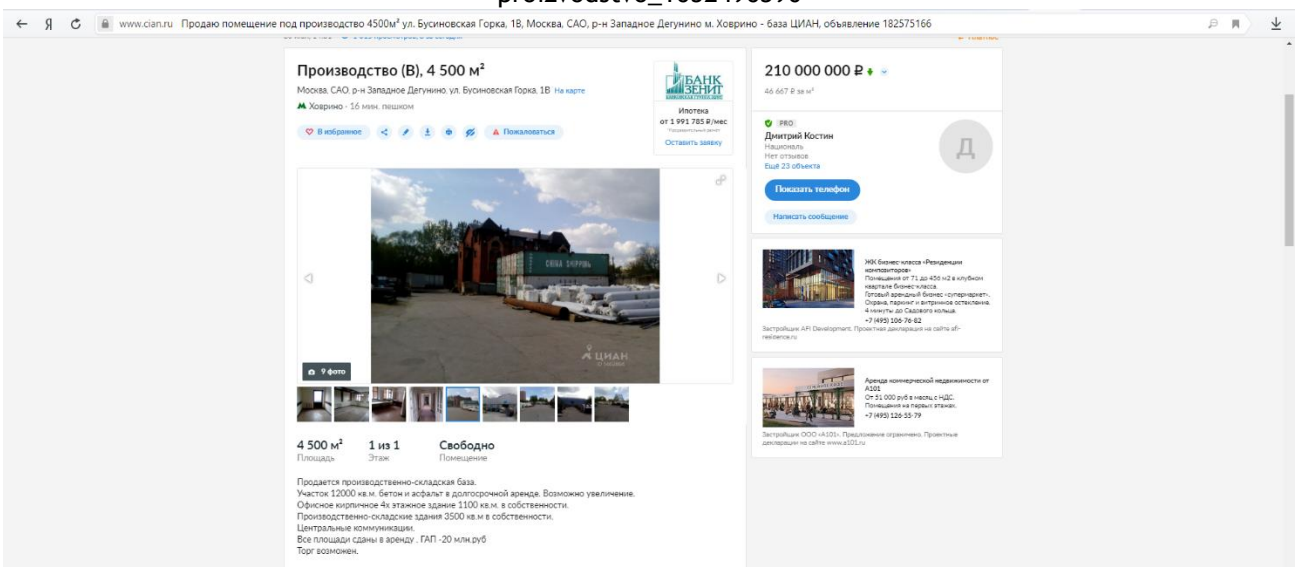
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_812.9_m_1596532047



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_kompleksa_m._petrovsko-razumovskaya_950007716



https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomescheniya_pod_sklad-proizvodstvo_1652496390



Условия сделки

Цена	210 000 000 Р
Ставка	46 667 Р за кв. м
Налог	НДС включен: 35 000 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Юридический адрес: Предоставляется
Состояние: Типовой ремонт
Ворота: На нулевой отметке
Количество рабочих точек: 4
Мощность, кВт: 250

Парковка: На территории
Тип парковки: Для грузового транспорта
Количество мест: 50

Статистика просмотров за последние 10 дней
 1016 просмотров с даты создания объявления 16.04.2018
 12 просмотров за последние 10 дней

https://www.cian.ru/sale/commercial/182575166/

Анализ данных аренды помещений производственного назначения для объекта оценки:
 Нежилое здание, кадастровый номер: 77:09:0002030:1060, общая площадь: 2 766,6 кв. м., адрес объекта: Москва, р-н Западное Дегунино, ул. Верхнелихоборская, д 8а

Сдам складское помещение, 288 м²
 175 000 Р в месяц
 без налога. Без комиссии

8 977 373-62-23

Написать сообщение

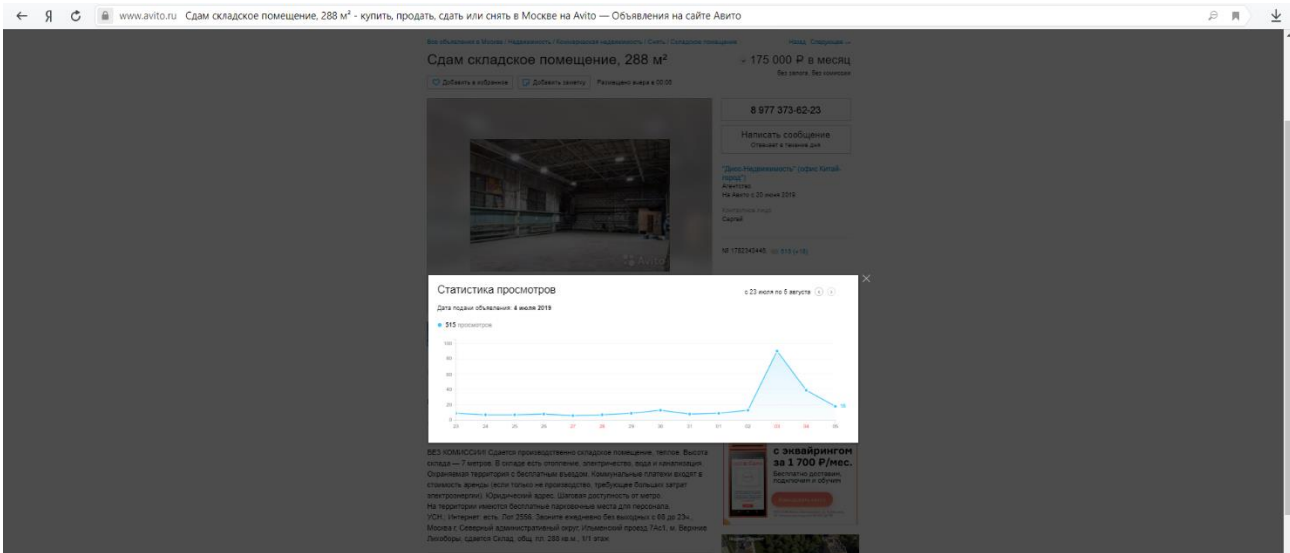
Деловая Касса
 Агентство
 На Аяксе с 20 июня 2018
 Филиалы: 1 этаж
 Сервис

№ 178234446, (8) 915 (+7)

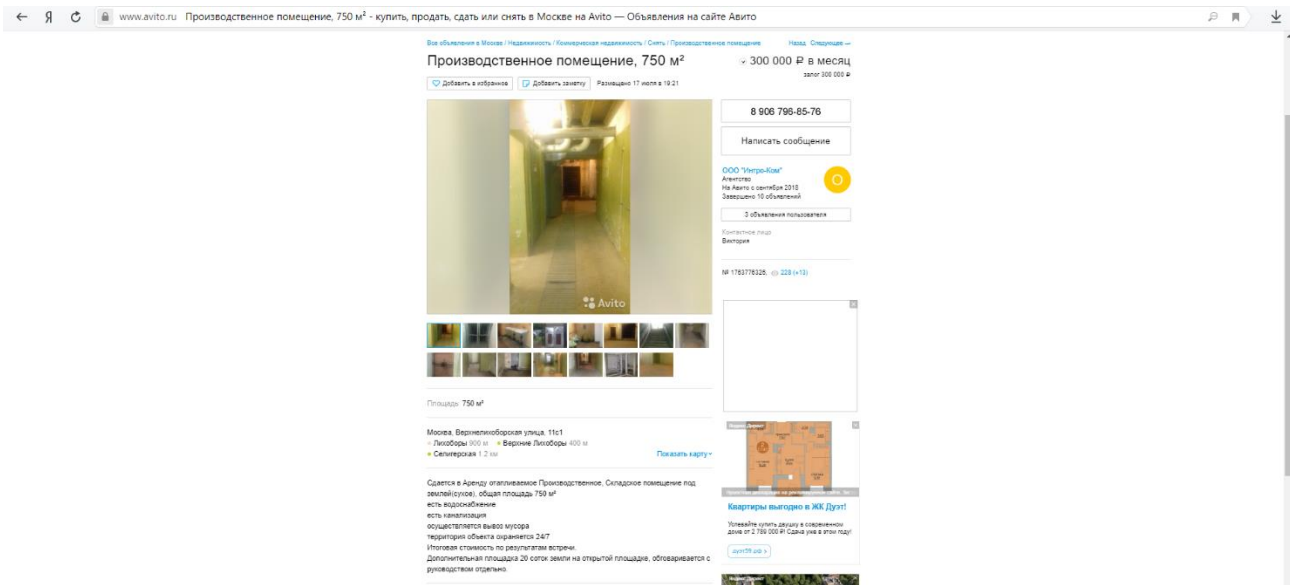
Деловая Касса
 Деловая Касса Комерсиская недвижимость. Ежемесячная аренда от 1700 руб. Выкуп - от 1000 руб.

Онлайн-касса с ЭКВ
 за 1 700 Р/мес.
 Бесплатно доставим, установим и обучим

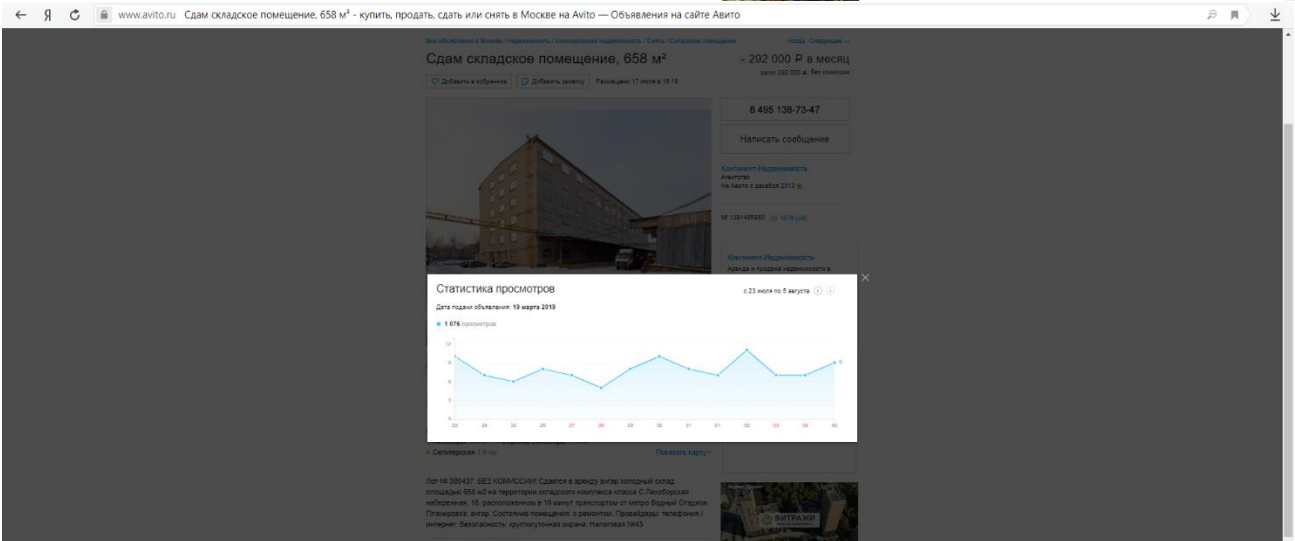
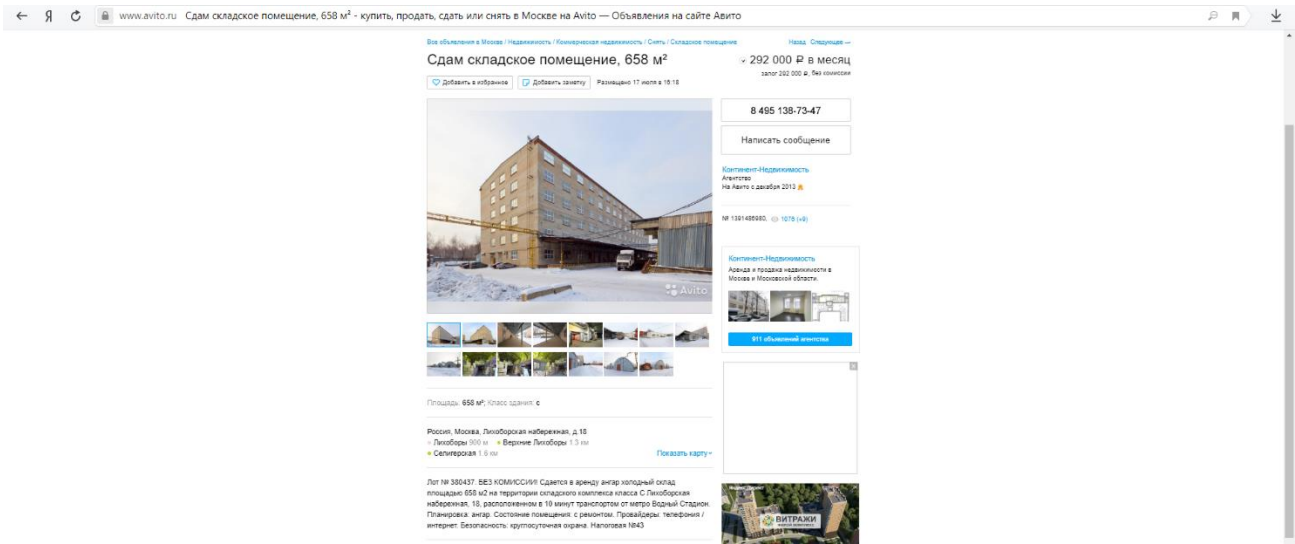
ВСЕ КОММУНАЛЬНЫЕ СЧЕТЫ производственно складское помещение: тепло, Высота склада — 7 метров. В складе есть отопление, электричество, вода и канализация. Организованная территория с бесплатным въездом. Коммунальные платежи входят в стоимость аренды. Если только не производство, требующее большой затрат электроэнергии. Кондиционер в зале. Широкая доступность от метро. На территории имеются бесплатные парковочные места для персонала. УСН, Интернет: есть. Тип 250к. Зависит ежечасно. Без вывоза с 89 до 230. Москва | Северный административный округ | Угличский проезд Тас1 м. Верхние Лихоборы, сдается Склад, общ. пл. 288 кв. м., 1/1 этаж



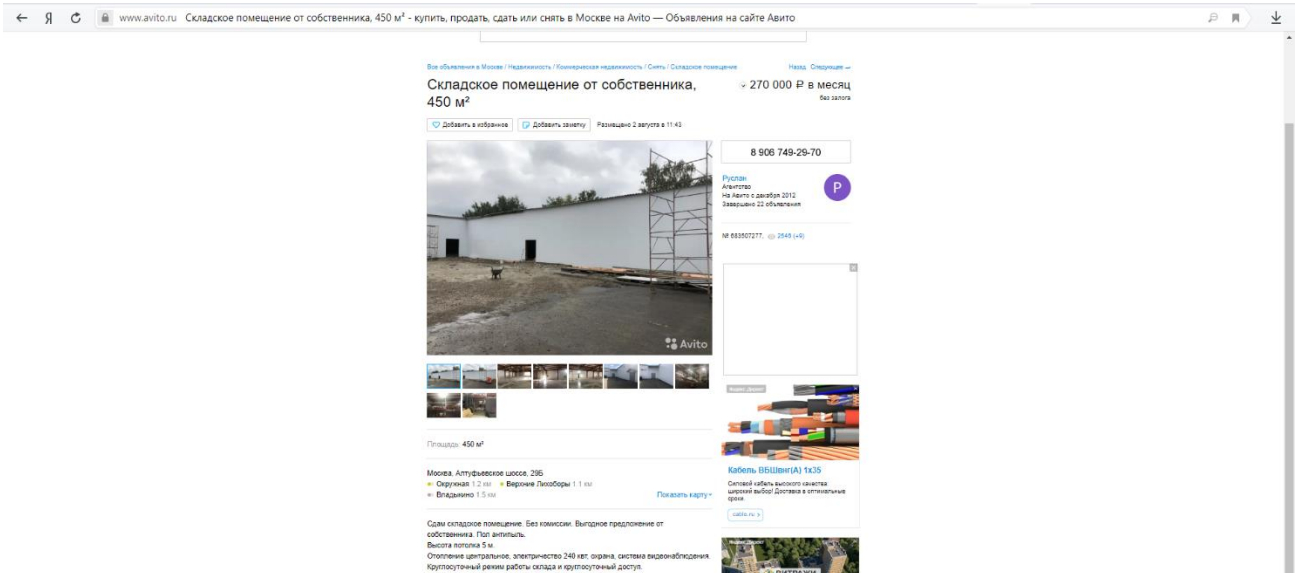
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_288_m_1782343446

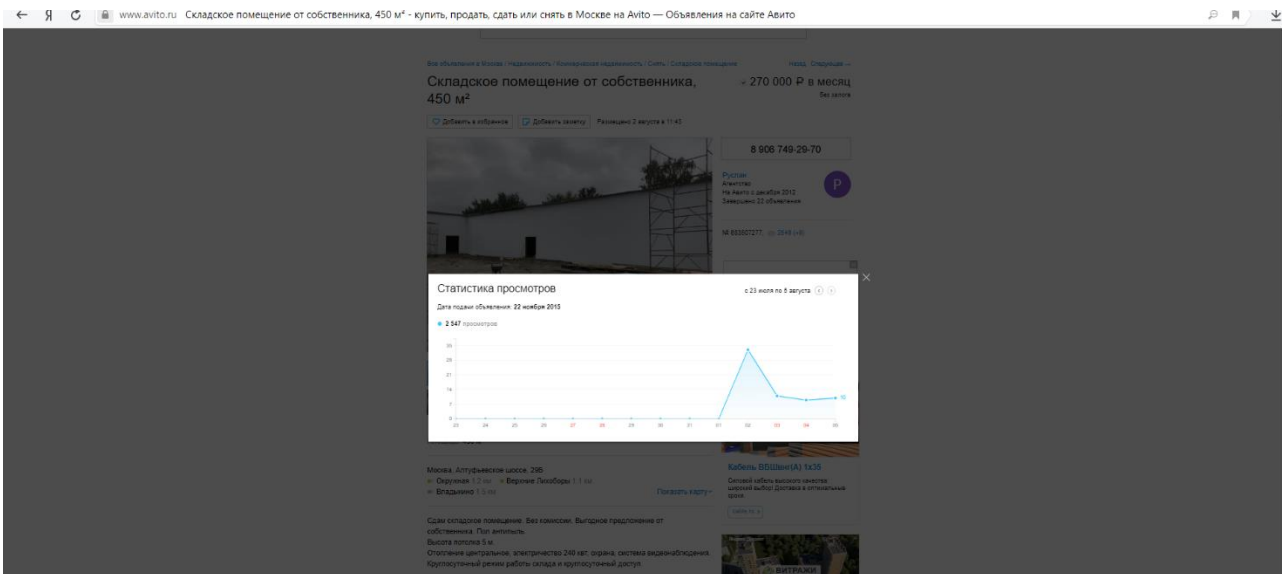


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_750_m_1763776326



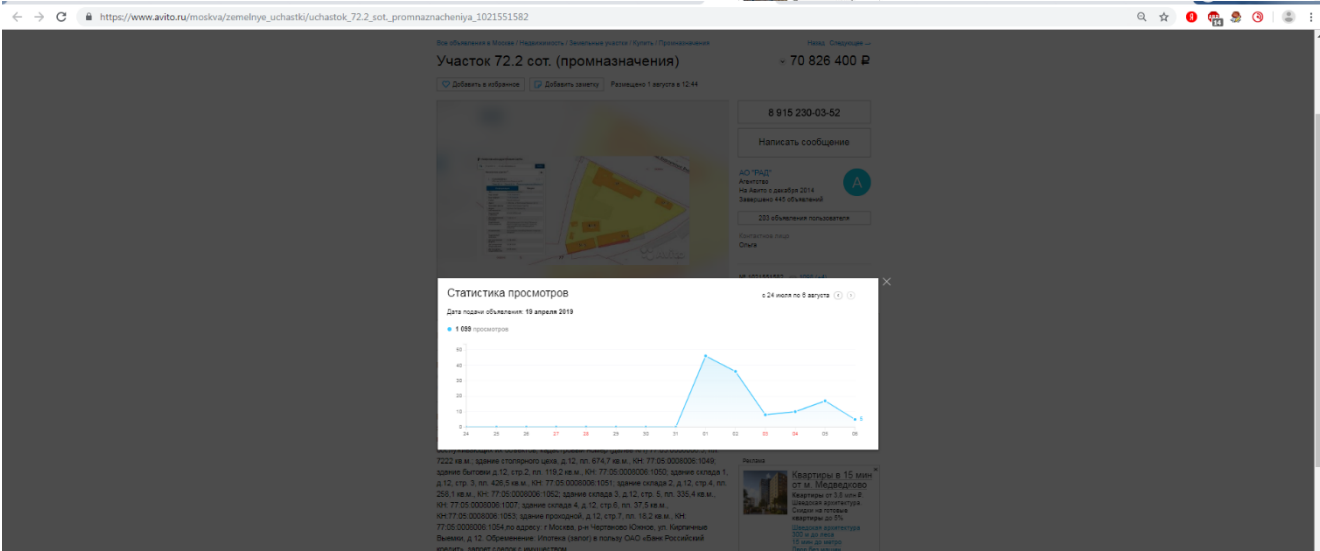
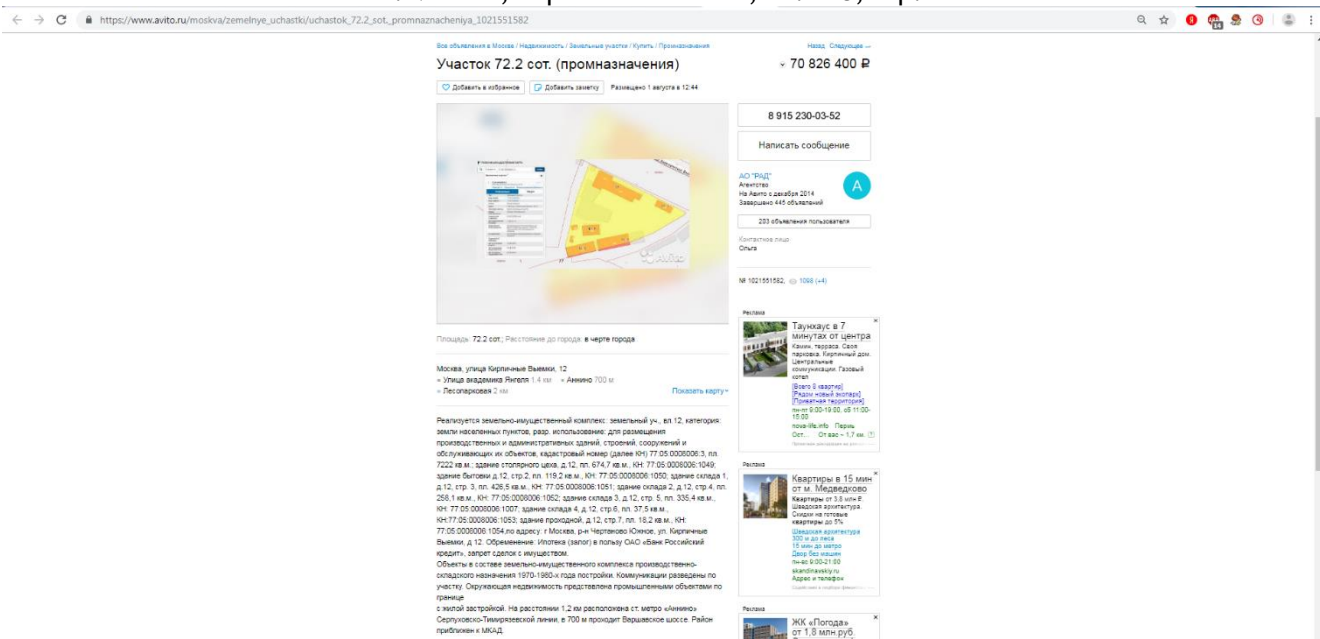
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_658_m_139148980



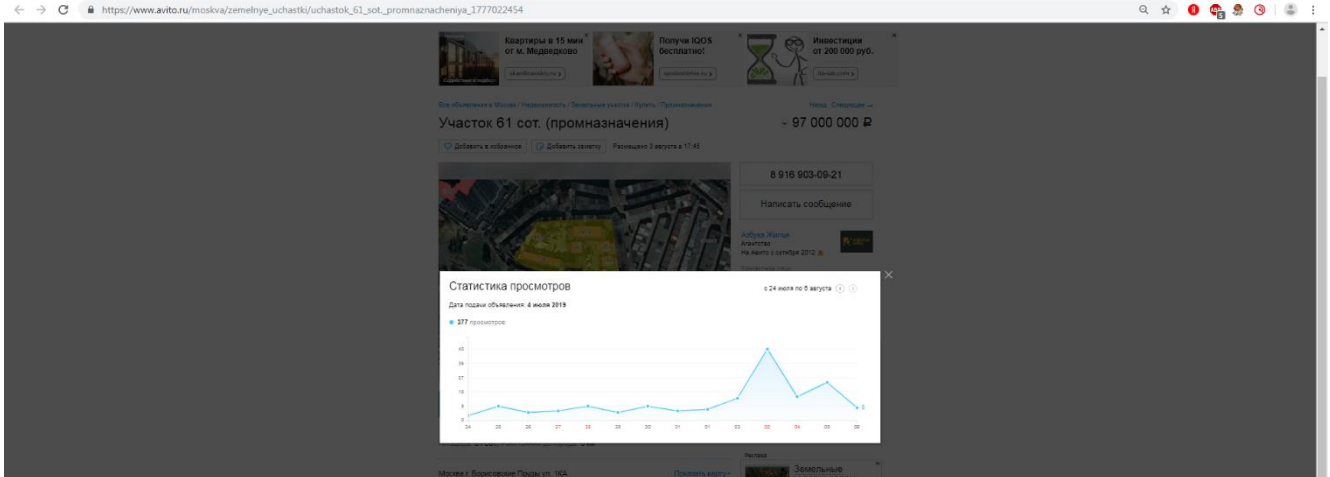
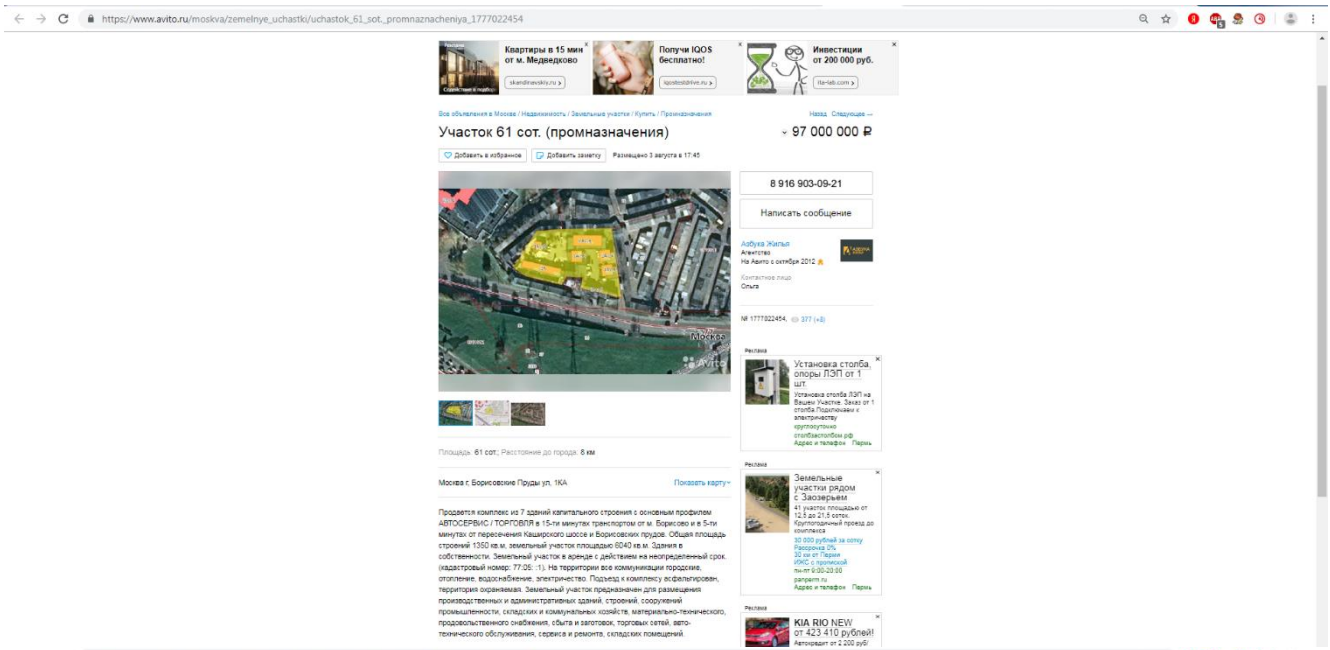


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_ot_sobstvennika_450_m_683507277

Анализ рынка продажи земельных участков промышленного назначения:
 Земельный участок, кадастровый номер: 77:05:0006005:2406, общая площадь: 4 584 кв. м., адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, вл. 125, стр. 12

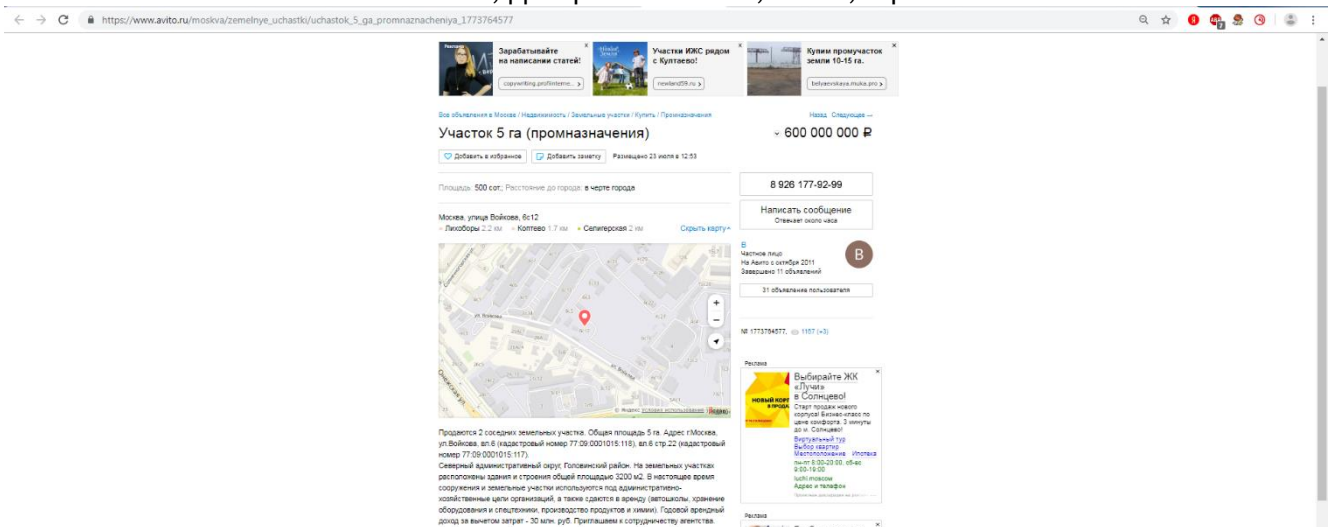


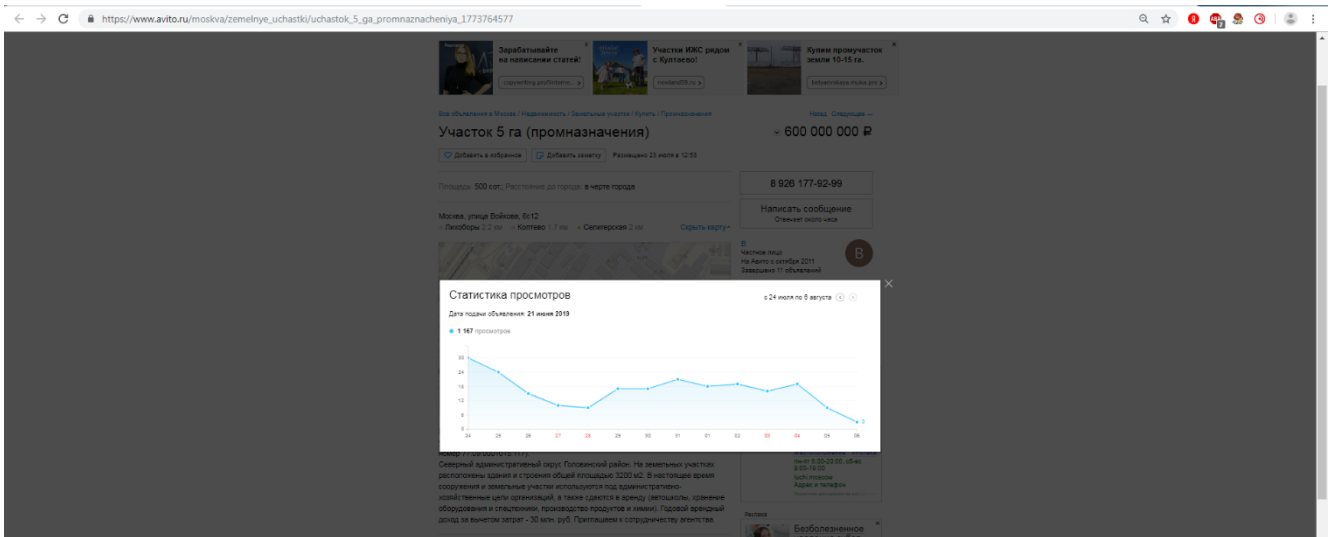
https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_72.2_sot._promnaznacheniya_1021551582



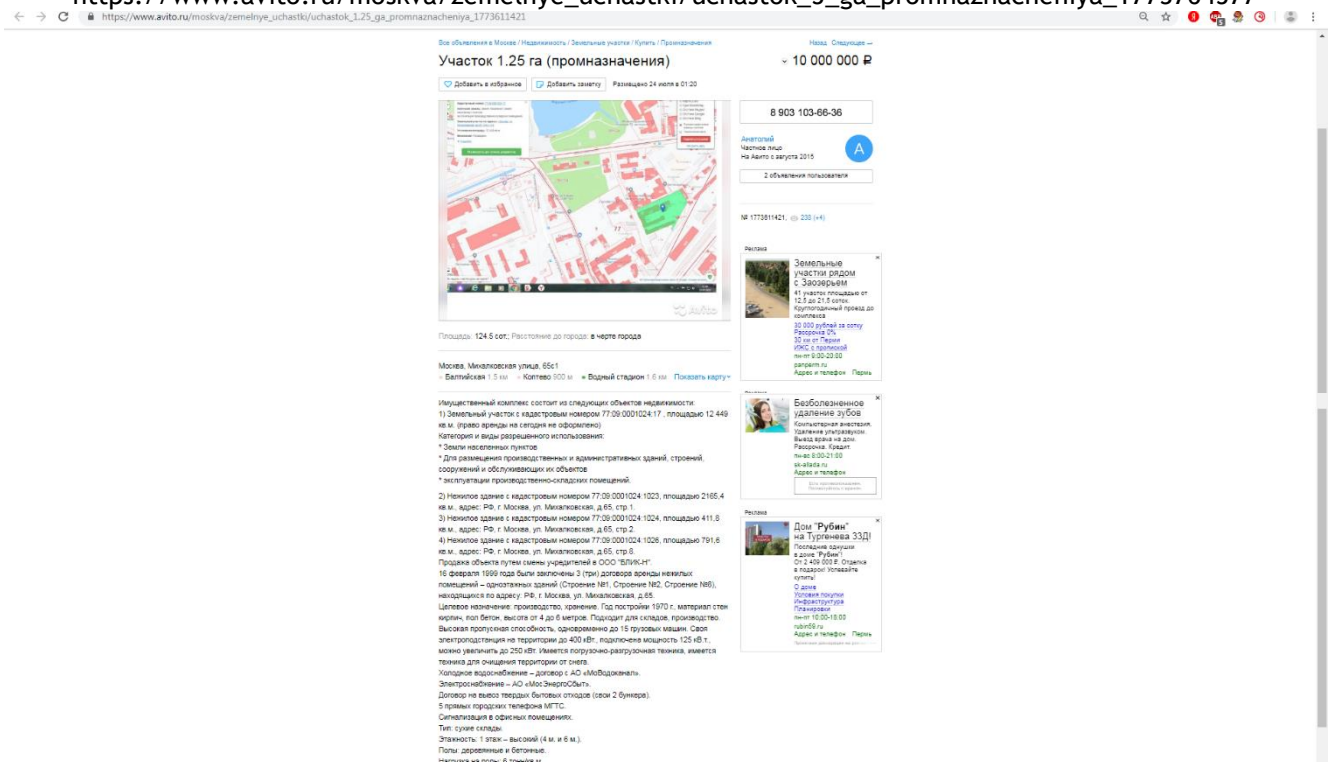
https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot._promnaznacheniya_1777022454

Анализ рынка продажи земельных участков промышленного назначения:
 Земельный участок, кадастровый номер: 77:09:0002030:30, общая площадь: 4 438 кв. м., адрес объекта:
 установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г
 Москва, Дмитровское шоссе, вл. 69, стр 1

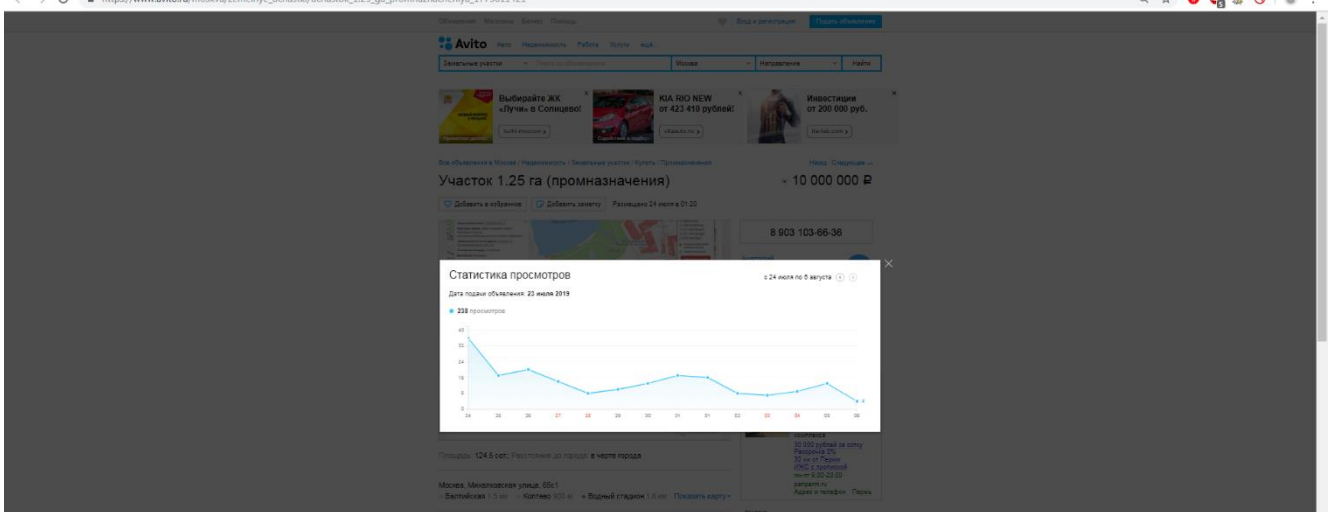




https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnznacheniya_1773764577

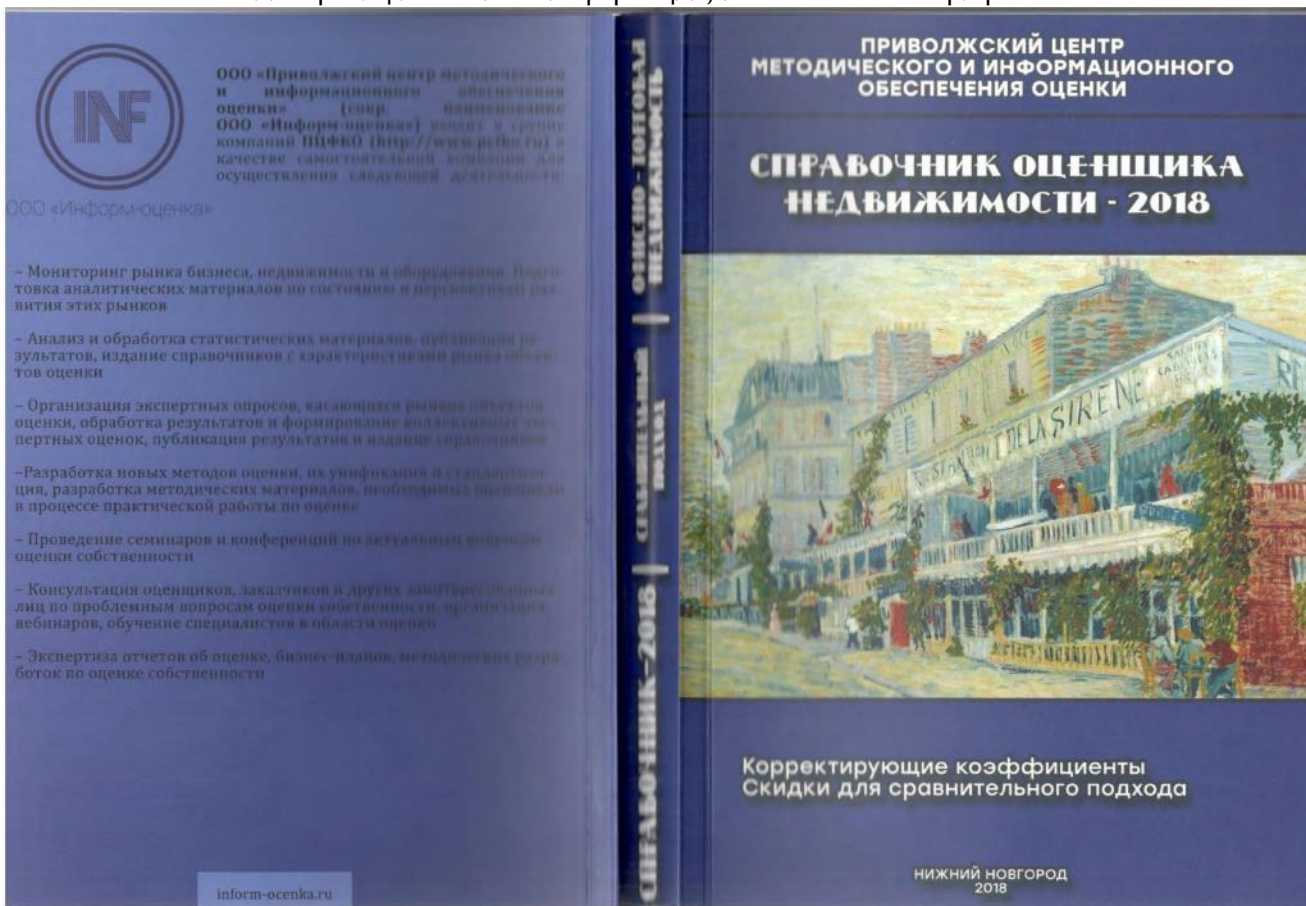


https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.25_ga_promnznacheniya_1773611421



https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.25_ga_promnznacheniya_1773611421

Копии страниц источников информации, использованных при расчетах



Считаем необходимым в очередной раз обратить внимание оценщиков на то, что использование коллективных экспертных оценок так же, как и статистических, не освобождает оценщика от необходимости самостоятельного анализа рынка, включая анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, анализа основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, и безусловного выполнения других требований Федеральных стандартов оценки.

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОЕКТЕ ПО СОЗДАНИЮ СПРАВОЧНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ПОСОБИЯ ДЛЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ – 2018 ГГ.	14
1.1. Сравнительные характеристики проектов по созданию справочно-методического пособия для оценки недвижимости	17
1.2. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости	19
1.2.1. Участники проекта	19
География участников проекта и сведения о квалификации экспертов, принявших участие в исследовании	21
Города, по которым представлены отдельные сведения по корректирующим коэффициентам, рассчитанным по данным экспертного опроса	24
1.3. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации	27
1.3.1. Общие сведения	27
1.3.2. Источники статистической информации	28
1.3.3. Ценообразующие факторы и параметры сравнения для офисно-торговых объектов по данным статистики	31
1.3.4. Основные замечания и рекомендации, которые следует учитывать при использовании корректировок, полученных из статистики	32
1.4. Представление результатов статистической обработки и их интерпретация	35
Точечная оценка и доверительный интервал	36
Матрицы коэффициентов	37
Расширенный интервал	39
Гистограммы	42
Представление информации по отдельным городам. Табличные данные: средние значения и интервалы	42
Зависимости	44
1.5. Активные и неактивные рынки. Характерные признаки	46
Качественные признаки и индикаторы, указывающие на принадлежность объекта оценки к активному/неактивному рынку	47
1.6. Объекты офисно-торговой недвижимости. Классификация	52
1.7. Типовые территориальные зоны	54
1.7.1. Территориальные зоны в пределах региона	55
1.7.2. Территориальные зоны в пределах города	57
1.8. Требования Федеральных стандартов к информации, используемой при составлении отчета об оценке, и их учет в Справочнике	62
2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВИЛА РАСЧЕТА И ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	67
3. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ ОФИСНО-ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ	73

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА, В КОТОРОМ НАХОДИТСЯ ОБЪЕКТ.....	77
<i>Предварительные замечания.....</i>	<i>77</i>
4.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – СТАТУС НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА.....	81
4.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА.....	94
4.3. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – СРЕДНЯЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА В НАСЕЛЕННОМ ПУНКТЕ.....	106
4.4. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ОБЪЕМ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	117
4.5. ДВУХФАКТОРНАЯ ЗАВИСИМОСТЬ СТОИМОСТИ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОТ ЧИСЛЕННОСТИ И СРЕДНЕЙ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ В НАСЕЛЕННОМ ПУНКТЕ.....	128
5. ЛОКАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	132
<i>Предварительные замечания.....</i>	<i>132</i>
5.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ В ПРЕДЕЛАХ ГОРОДА.....	133
5.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО «КРАСНОЙ ЛИНИИ».....	147
5.3. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – БЛИЗОСТЬ К ОСТАНОВКАМ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА.....	151
5.4. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – РАССТОЯНИЕ ДО МЕТРО (В МИНУТАХ).....	155
5.5. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ПЕШЕХОДНЫЙ ТРАФИК.....	163
5.6. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – СРЕДНЯЯ ПРОХОДИМОСТЬ В ДЕНЬ (ДЛЯ ВЫСОКОКЛАССНОЙ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ).....	168
5.7. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ТИП ПАРКОВКИ.....	171
5.8. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ДОСТУП К ОБЪЕКТУ.....	176
6. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА.....	180
<i>Предварительные замечания.....</i>	<i>180</i>
6.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ (ФАКТОР МАСШТАБА).....	180
6.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ТИП ОБЪЕКТА (ВСТРОЕННОЕ ПОМЕЩЕНИЕ/ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ ЗДАНИЕ).....	205
6.3. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ТИП ПЛОЩАДИ.....	209
6.4. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ.....	215
6.5. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – НАЛИЧИЕ ОТДЕЛЬНОГО ВХОДА.....	220
6.6. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – КЛАСС КАЧЕСТВА.....	227
6.7. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ФИЗИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА.....	233
6.8. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – СОСТОЯНИЕ ОТДЕЛКИ.....	241
6.9. ИНФОРМАЦИЯ О СТОИМОСТИ РЕМОНТНЫХ РАБОТ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТНЫХ ПОПРАВКИ.....	251
7. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА И ЕГО ЧАСТЕЙ.....	260
7.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА.....	260
7.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – СОСТАВ АРЕНДНОЙ СТАВКИ.....	271

8. ВЛИЯНИЕ УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ НА ЦЕНЫ СДЕЛОК.....	277
8.1. СКИДКИ НА ТОРГ.....	277
8.2. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ.....	279
8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков.....	279
8.2.2. Коллективное мнение экспертов-сотрудников банков.....	289
8.3. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ.....	303
8.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков.....	303
8.3.2. Коллективное мнение экспертов-сотрудников банков.....	313
8.4. ДИНАМИКА СКИДОК НА ТОРГ.....	328
8.5. АНАЛИЗ СКИДОК НА ТОРГ.....	333
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	336
ЛИТЕРАТУРА.....	339
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	343
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. АНКЕТА ДЛЯ ОЦЕНЩИКОВ - ЭКСПЕРТОВ.....	343
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ПЕРЕЧЕНЬ ЭКСПЕРТОВ, ПРИНЯВШИХ УЧАСТИЕ В ОПРОСЕ.....	353

Таблица 101

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (арендные ставки)								
Площадь, кв.м	аналог							
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки <50	1,00	1,02	1,08	1,13	1,18	1,21	1,26	1,28
50-100	0,98	1,00	1,05	1,10	1,15	1,18	1,23	1,25
100-250	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,19
250-500	0,89	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,13
500-1000	0,85	0,87	0,92	0,95	1,00	1,03	1,07	1,09
1000-1500	0,82	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,04	1,05
1500-3000	0,80	0,82	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02
>3000	0,78	0,80	0,84	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00

Таблица 102

города с численностью от 500 тыс. до 1 млн. чел. (арендные ставки)								
Площадь, кв.м	аналог							
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки <50	1,00	1,02	1,05	1,09	1,12	1,14	1,17	1,19
50-100	0,98	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,17
100-250	0,95	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,13
250-500	0,92	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,09
500-1000	0,89	0,91	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,06
1000-1500	0,87	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
1500-3000	0,85	0,87	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,01
>3000	0,84	0,86	0,89	0,92	0,94	0,96	0,99	1,00

Таблица 103

города с численностью менее 500 тыс. чел. (арендные ставки)								
Площадь, кв.м	аналог							
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки <50	1,00	1,05	1,17	1,29	1,40	1,50	1,61	1,67
50-100	0,95	1,00	1,11	1,22	1,33	1,42	1,53	1,59
100-250	0,86	0,90	1,00	1,10	1,20	1,28	1,38	1,43
250-500	0,78	0,82	0,91	1,00	1,09	1,16	1,25	1,30
500-1000	0,71	0,75	0,83	0,92	1,00	1,07	1,15	1,19
1000-1500	0,67	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
1500-3000	0,62	0,65	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,04
>3000	0,60	0,63	0,70	0,77	0,84	0,90	0,96	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Зависимости

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

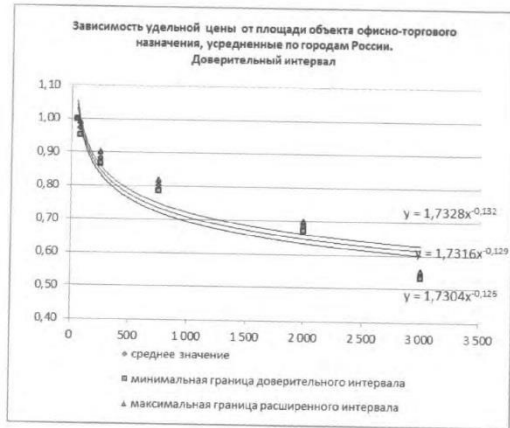


Рис. 48¹²

¹² Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 50 кв.м

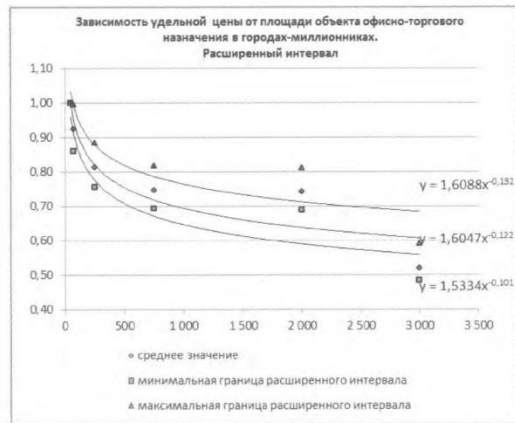


Рис. 55¹⁹

¹⁹ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 50 кв.м

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

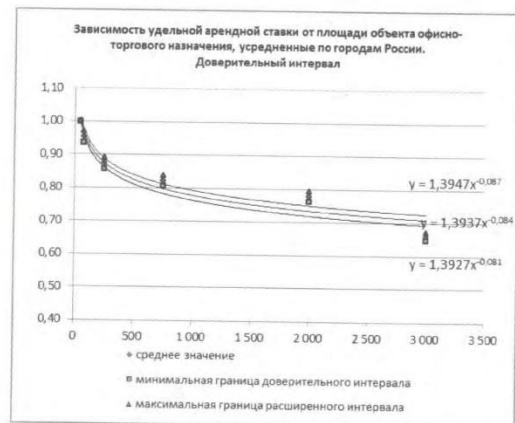


Рис. 56²⁰

²⁰ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 50 кв.м

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

Таблица 104

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 105

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,83	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86	0,97

- города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург);
- города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.;
- усредненные данные по всем городам России.

В таблицах 110 - 111 приведены значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам, а также границы доверительных и расширенных интервалов. В таблицах 112 - 116 матрицы с коэффициентами по группам городов.

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

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

Гистограммы

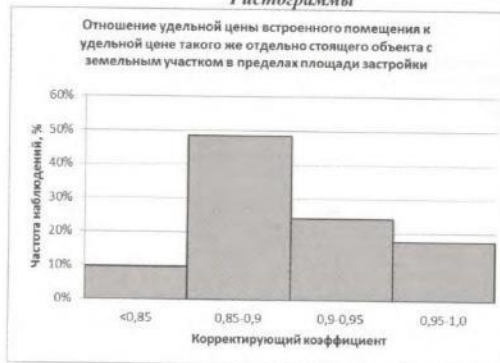


Рис. 66

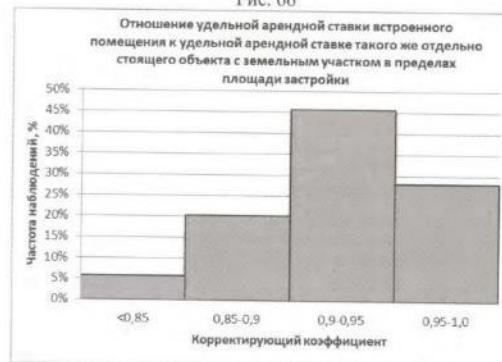


Рис. 67

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,78	0,91
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,62	0,81

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 112

Этаж расположения		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри интервала

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- степень заглуженности помещений;
- наличие окон;
- этажность здания.

6.5. Элемент сравнения – наличие отдельного входа

Как правило, стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа.

В рамках данного справочника проведен анализ соотношения цен и арендных ставок на объекты офисно-торгового назначения в зависимости от наличия отдельного входа у объекта. При этом анализ затрагивал как данные экспертного опроса, так и статистические данные для выявления соответствующих корректирующих коэффициентов.

Важная информация. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные (как экспертные оценки, так и корректировки, полученные на основании рыночной информации), мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

Данные экспертного опроса

Ниже приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость и арендные ставки объектов офисно-торгового назначения наличия отдельного входа.

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

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 118

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,78	0,91

Матрицы коэффициентов

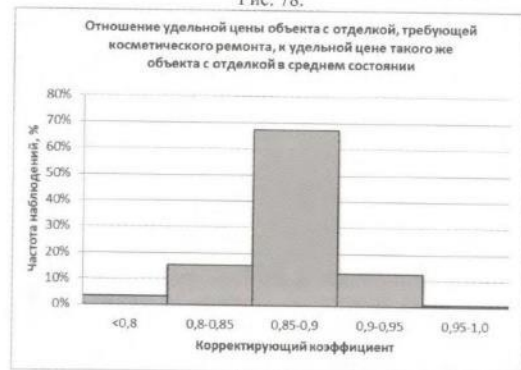
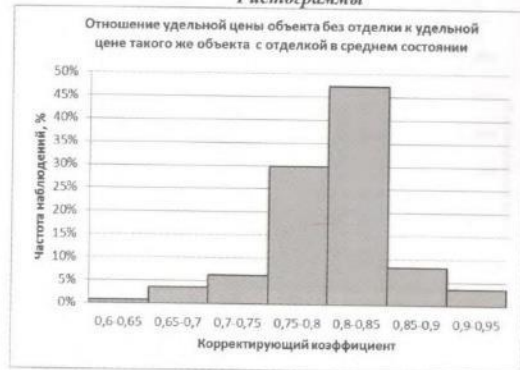
Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Таблица 144

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

Гистограммы



Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 187

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	8,3%	5,8%	10,7%
2	Краснодар	7,5%	5,6%	9,4%
3	Москва	5,4%	3,2%	7,6%
4	Уфа	7,1%	4,8%	9,3%
5	Красноярск	7,9%	5,2%	10,5%
6	Екатеринбург	8,3%	5,8%	10,7%
7	Ставрополь	7,8%	5,3%	10,3%
8	Новосибирск	9,8%	6,9%	12,6%
9	Тула	7,5%	4,9%	10,1%
10	Санкт-Петербург	9,3%	6,5%	12,0%
11	Саратов	9,0%	7,1%	10,9%
12	Хабаровск	8,2%	5,5%	10,8%
13	Иркутск	7,5%	5,6%	9,4%
14	Челябинск	7,5%	5,2%	9,8%
15	Самара	7,4%	5,2%	9,6%
16	Московская область	6,5%	4,5%	8,4%

302

8.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

8.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	15,8%	17,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,3%	17,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	15,0%	16,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	18,2%	20,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	13,6%	15,0%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14,0%	13,1%	14,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,9%	13,0%	14,8%
4. Недвижимость для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	15,9%	17,9%

303

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2018**

под редакцией
ЛЕЙФЕРА Л.А.

**ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
ЧАСТЬ 2**

Физические характеристики объекта
Характеристики, отражающие функциональное
назначение объекта
Передаваемые имущественные права
Скидки на торг

Оглавление

1. ВВЕДЕНИЕ	14
2. ИСТОЧНИКИ ИСХОДНОЙ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ РАСЧЕТЕ КОРРЕКТИРУЮЩИХ КОЭФФИЦИЕНТОВ И ДРУГИХ ХАРАКТЕРИСТИК РЫНКА	19
2.1. Общие сведения об источниках информации	19
2.2. Коллективные экспертные оценки корректирующих коэффициентов. Общие сведения об экспертах	22
2.3. Статистические оценки корректирующих коэффициентов и характеристик рынка. Общие сведения о рыночной информации	27
3. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТАТИСТИЧЕСКОЙ ОБРАБОТКИ И ИХ ИНТЕРПРЕТАЦИЯ	31
3.1. Точечная оценка и доверительный интервал	32
3.2. Матрицы коэффициентов	33
3.3. Расширенный интервал	35
3.4. Гистограммы	37
3.5. Графики зависимостей	38
3.6. Представление информации по категориям городов. Табличные данные: средние значения и интервалы	39
4. СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	42
4.1. Сегментация по категориям и видам разрешенного использования	42
4.2. Сегментация рынка по уровню активности покупателей. Характеристики признаки активных и неактивных рынков	47
<i>Качественные признаки и индикаторы, указывающие на принадлежность объекта оценки к активному/пассивному рынку</i>	48
5. ТРЕБОВАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ К ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ, И ИХ УЧЕТ В СПРАВОЧНИКЕ	54
6. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВИЛА РАСЧЕТА И ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ	59
7. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ И РАНЖИРОВАНИЕ ПО СТЕПЕНИ ИХ ВЛИЯНИЯ НА ЦЕНЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	65
8. ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	69
<i>Предварительные замечания</i>	69
8.1. Элемент сравнения – ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	72
9. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	97

**Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки**

**Справочник оценщика
недвижимости-2018**

**ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
ЧАСТЬ II**

Физические характеристики объекта
Характеристики, отражающие
функциональное назначение объекта
Передаваемые имущественные права
Скидки на торг
Коэффициенты капитализации

Нижний Новгород 2018

Матрицы коэффициентов

Таблица 14

цены земельных участков под индустриальную застройку	аналог		краткосрочная аренда
	собственность	долгосрочная аренда	
собственность	1,00	1,19	1,33
долгосрочная аренда	0,84	1,00	1,12
краткосрочная аренда	0,75	0,89	1,00

Таблица 15

цены земельных участков под офисно-торговую застройку	аналог		краткосрочная аренда
	собственность	долгосрочная аренда	
собственность	1,00	1,18	1,30
долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

Таблица 16

цены земельных участков под МЖС	аналог		краткосрочная аренда
	собственность	долгосрочная аренда	
собственность	1,00	1,16	1,27
долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,09
краткосрочная аренда	0,79	0,92	1,00

Таблица 17

цены земельных участков под ИЖС	аналог		краткосрочная аренда
	собственность	долгосрочная аренда	
собственность	1,00	1,16	1,25
долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,08
краткосрочная аренда	0,80	0,93	1,00

Предварительные замечания 97

9.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ - ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ (ФАКТОР МАСШТАБА) 97

9.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ - ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ 154

9.3. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ - НАЛИЧИЕ КОММУНИКАЦИЙ 160

Предварительные замечания 160

9.3.1. Мультипликативная корректировка на наличие коммуникаций 162

9.3.2. Информация о стоимости работ по поведению коммуникаций к земельным участкам для определения аддитивных (стоимостных) поправок 186

10. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА 195

Предварительные замечания 195

10.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ - ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 196

10.1.1. Для земель населенных пунктов по данным экспертного опроса 203

10.1.2. Для земель различных категорий по данным экспертного опроса 203

10.1.3. Для земель различных категорий по статистическим данным 212

11. ВЛИЯНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА НА ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 220

11.1. КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ 220

11.1.1. Коллективное мнение оценщиков 222

11.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков 235

11.1.3. Сопоставление значений коэффициентов капитализации, рассчитанных по данным опроса оценщиков и представителей банковских структур 248

11.1.4. Динамика коэффициентов капитализации 249

12. ВЛИЯНИЕ УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ НА ЦЕНЫ СДЕЛОК. СКИДКИ НА ТОРГ 251

12.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 251

12.2. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ 253

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков 253

12.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков 266

12.3. ЗНАЧЕНИЯ СКИДОК НА ТОРГ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ 279

12.3.1. Коллективное мнение оценщиков 279

12.3.2. Коллективное мнение сотрудников банков 292

12.4. ДИНАМИКА СКИДОК НА ТОРГ 306

12.5. АНАЛИЗ СКИДОК НА ТОРГ 309

13. ОСНОВНЫЕ ЗАМЕЧАНИЯ И РЕКОМЕНДАЦИИ, КОТОРЫЕ СЛЕДУЕТ УЧИТЫВАТЬ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ КОРРЕКТИРОВОК, ПОЛУЧЕННЫХ ИЗ СТАТИСТИЧЕСКИХ ДАННЫХ 312

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 316

ЛИТЕРАТУРА 319

ПРИЛОЖЕНИЯ 324

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵		аналог			
Площадь, кв.м		1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96
					1,00

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		аналог			
Площадь, га		<1	1-2,5	2,5-5	5-10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95
					1,00

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России		аналог			
Площадь, га		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95
					1,00

12.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке


12.3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0% - 19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8% - 16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5% - 23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0% - 17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5% - 15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4% - 20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8% - 18,3%

⁵ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России



ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (сокр. наименование ООО «Информ-оценка») входит в группу компаний ПЦФКО (<http://www.pcfo.ru>) в качестве самостоятельной компании для осуществления следующей деятельности:

ООО «Информ-оценка»

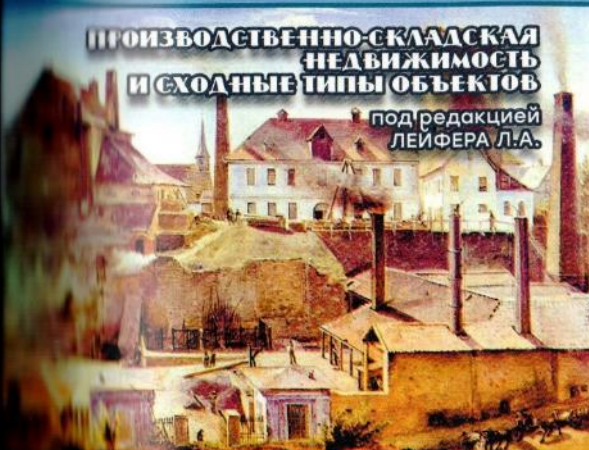
- Мониторинг рынка бизнеса, недвижимости и оборудования. Подготовка аналитических материалов по состоянию и перспективам развития этих рынков
- Анализ и обработка статистических материалов, публикация результатов, издание справочников с характеристиками рынка объектов оценки
- Организация экспертных опросов, касающихся рынков объектов оценки, обработка результатов и формирование коллективных экспертных оценок, публикация результатов и издание справочников
- Разработка новых методов оценки, их унификация и стандартизация, разработка методических материалов, необходимых оценщикам в процессе практической работы по оценке
- Проведение семинаров и конференций по актуальным вопросам оценки собственности
- Консультация оценщиков, заказчиков и других заинтересованных лиц по проблемным вопросам оценки собственности, организация вебинаров, обучение специалистов в области оценки
- Экспертиза отчетов об оценке, бизнес-планов, методических разработок по оценке собственности

inform-ocenka.ru

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2018**

**ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ
И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ**
под редакцией
ЛЕЙФЕРА Л.А.



**Корректирующие коэффициенты
для сравнительного подхода**

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2018



**Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки**

**Справочник оценщика
недвижимости-2018**

**ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ**

**Корректирующие коэффициенты и
скидки для сравнительного подхода**

1

Считаем необходимым в очередной раз обратить внимание оценщиков на то, что использование коллективных экспертных оценок так же, как и статистических, не освобождает оценщика от необходимости самостоятельного анализа рынка, включая анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, анализа основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, и безусловного выполнения других требований Федеральных стандартов оценки.

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРОЕКТЕ ПО СОЗДАНИЮ СПРАВОЧНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ПОСОБИЯ ДЛЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ – 2018 ГГ. 14

1.1. Сравнительные характеристики проектов по созданию справочно-методического пособия для оценки недвижимости 17

1.2. Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости 19

1.2.1. Участники проекта 19

География участников проекта и сведения о квалификации экспертов, принявших участие в исследовании 21

Города, по которым представлены отдельные сведения по корректирующим коэффициентам, рассчитанным по данным экспертного опроса 24

1.3. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации 27

1.3.1. Общие сведения 27

1.3.2. Источники статистической информации 28

1.3.3. Ценообразующие факторы и параметры сравнения для производственно-складских объектов по данным статистики 31

1.3.4. Основные замечания и рекомендации, которые следует учитывать при использовании корректировок, полученных из статистики 32

1.4. Представление результатов статистической обработки и их интерпретация 36

Точечная оценка и доверительный интервал 36

Матрица коэффициентов 38

Расширенный интервал 40

Гистограммы 42

Представление информации по отдельным городам. Табличные данные: средние значения и интервалы 43

Зависимости 45

1.5. Активные и неактивные рынки. Характерные признаки. Качественные признаки и индикаторы, указывающие на принадлежность объекта оценки к активному/неактивному рынку 48

1.6. Объекты производственно-складской недвижимости. Классификация 52

1.7. Типовые территориальные зоны 55

1.7.1. Территориальные зоны в пределах региона 56

1.7.2. Территориальные зоны в пределах города 58

1.8. Требования федеральных стандартов к информации, используемой при составлении отчета об оценке, и их учет в справочнике 63

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ РАСЧЕТА И ВНЕСЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК ПРИ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ 68

3. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ 74

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА, В КОТОРОМ НАХОДИТСЯ ОБЪЕКТ 77

Предварительные замечания 77

4.1. Элемент сравнения – статус населенного пункта 81

4.2. Элемент сравнения – численность населенного пункта 94

4.3. Элемент сравнения – средняя заработная плата в населенном пункте 110

4.4. Элемент сравнения – объем жилищного строительства 127

4.5. Двухфакторная зависимость стоимости производственно-складской недвижимости от численности и средней заработной платы в населенном пункте 141

5. ЛОКАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА 144

Предварительные замечания 144

5.1. Элемент сравнения – местонахождение в пределах города 145

5.2. Элемент сравнения – наличие железнодорожной ветки 159

5.3. Элемент сравнения – доступ к объекту 163

5.4. Элемент сравнения – наличие ограждения 167

6. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА 171

Предварительные замечания 171

6.1. Элемент сравнения – общая площадь (фактор масштаба) 171

6.2. Элемент сравнения – тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание) 192

6.3. Элемент сравнения – наличие отопления 196

6.4. Элемент сравнения – материал стен 201

6.5. Элемент сравнения – этаж расположения 206

6.6. Элемент сравнения – высота потолков 211

6.7. Элемент сравнения – наличие грузоподъемных механизмов 214

6.8. Элемент сравнения – наличие холодильных камер 218

6.9. Элемент сравнения – класс качества 222

6.10. Элемент сравнения – физическое состояние объекта 226

6.11. Информация о стоимости ремонтных работ для определения стоимостных поправок 234

7. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА И ЕГО ЧАСТЕЙ 242

7.1. Элемент сравнения – функциональное назначение объекта 242

7.2. Элемент сравнения – назначение частей промбазы 256

7.3. Элемент сравнения – назначение частей производственно-складского комплекса 258

7.4. Элемент сравнения – состав арендной ставки 266

8. ВЛИЯНИЕ УСЛОВИЙ ПРОДАЖИ НА ЦЕНЫ СДЕЛОК 269

8.1. Скидки на торг 269

8.2. Значения скидок на торг на активном рынке 271

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков 271

8.2.2. Коллективное мнение экспертов-сотрудников банков 284

8.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке 301

8.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков 301

8.3.2. Коллективное мнение экспертов-сотрудников банков 314

8.4. Динамика скидок на торг 332

8.5. Анализ скидок на торг 337

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 340

ЛИТЕРАТУРА 343

ПРИЛОЖЕНИЯ 347

Приложение 1. Анкета для оценщиков - экспертов 347

Приложение 2. Перечень экспертов, принявших участие в опросе 358

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

Таблица 63.

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 64.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,21

Гистограммы

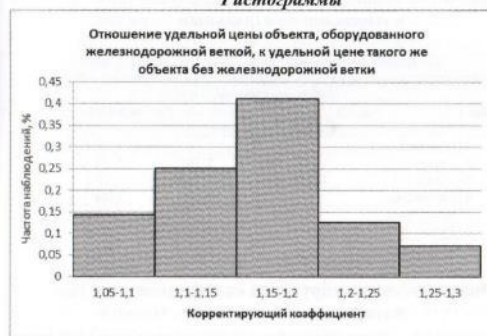


Рис. 47.

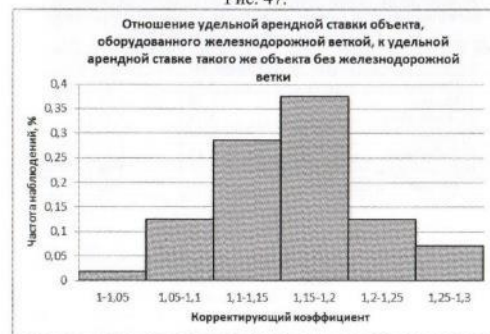


Рис. 48.

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- близость к левой или правой границе диапазона площадей;
- значимость размера объекта для эффективного предполагаемого использования;
- расположение отдельных помещений, особенности планировки.

6.2. Элемент сравнения – тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость производственно-складских объектов типа объекта (встроенное помещение/ отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки).

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

Таблица 82

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 83

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

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

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,74	0,77

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,66	0,83

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на наличие отопления для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 88

г. Москва			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,53
	отопление отсутствует	0,65	1,00

Таблица 89

г. Санкт-Петербург			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,40
	отопление отсутствует	0,72	1,00

Таблица 90

города с численностью до 1 млн. чел.			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,37
	отопление отсутствует	0,73	1,00

Таблица 91

усредненные данные по России			
цены/арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,32
	отопление отсутствует	0,76	1,00

6.7. Элемент сравнения – наличие грузоподъемных механизмов

Наличие грузоподъемных механизмов в производственно-складских объектах недвижимости необходимо для погрузки тяжелого оборудования, сырья, материалов и т.д., что важно для потенциального покупателя объекта. Таким образом, наличие грузоподъемных механизмов является одним из факторов, влияющих на формирование стоимости производственно-складской недвижимости.

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, которые показывают различия в стоимости производственно-складских объектов в зависимости от наличия грузоподъемных механизмов.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 113

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 114

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,84	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,83	0,94

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 125

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,31
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,80

Матрицы коэффициентов

Таблица 126

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,42
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Таблица 127

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по физическому состоянию. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

7.3. Элемент сравнения – назначение частей производственно-складского комплекса

Объектами оценки довольно часто являются объекты, в состав которых входят площади с различным функциональным назначением. Так, например, на любой производственно-складской базе имеются административно-офисные и бытовые помещения или здания вспомогательного назначения. При этом, доли указанных площадей, как правило, у объекта оценки и аналогов отличаются. Приведенные ниже корректирующие коэффициенты, основанные на данных экспертного опроса, служат для того, чтобы перейти от цены (арендной ставки) производственно-складской части объекта к ценам (арендным ставкам) его частей с прочим функциональным назначением.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,46	1,57
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов⁴⁸

Таблица 186

Скидки на арендные ставки по мнению сотрудников банков на активном рынке. 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	9%	6%	12%
2	Санкт-Петербург	8%	5%	10%
3	Самара	8%	5%	10%
4	Москва	-	-	-
5	Воронеж	8%	6%	11%
6	Екатеринбург	8%	5%	10%
7	Челябинск	7%	4%	10%
8	Иркутск	7%	4%	10%
9	Иваново	8%	6%	11%
10	Уфа	6%	4%	8%
11	Саратов	6%	3%	9%
12	Хабаровск	8%	5%	10%
13	Московская область	-	-	-

⁴⁸ В случае, когда по городу данных для обработки было недостаточно, соответствующие строки не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация городов не изменялась. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

8.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

8.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5% - 18,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	15,6% - 17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3% - 19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9% - 23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0% - 17,6%

Таблица 187 (продолжение)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	13,2%	15,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,8%	13,6%	15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	14,6%	16,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	17,8%	20,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	14,1%	16,1%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,2%	23,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	10,6%	22,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	12,1%	24,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	14,7%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	11,0%	22,6%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	8,9%	19,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,8%	9,2%	20,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	10,0%	21,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	12,5%	26,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	9,6%	20,7%

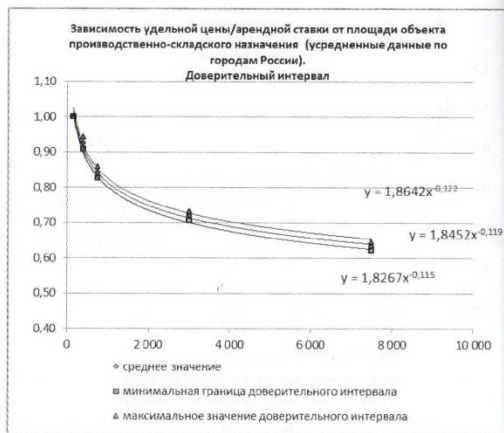


Рис. 59¹⁹

¹⁹ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 300 кв.м

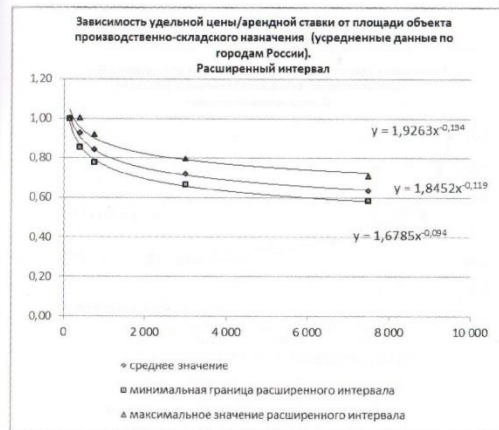


Рис. 60²⁰

²⁰ Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 300 кв.м

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА
НЕДВИЖИМОСТИ - 2018**

**ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ
И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ**

под редакцией
ЛЕЙФЕРА Л.А.

Текущие и прогнозные характеристики
рынка для доходного подхода

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2018

**Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки**

**Справочник оценщика
недвижимости-2018**

**ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ
ОБЪЕКТОВ**

**Текущие и прогнозные характеристики
рынка для доходного подхода**

Считаем необходимым в очередной раз обратить внимание оценщиков на то, что использование коллективных экспертных оценок так же, как и статистических, не освобождает оценщика от необходимости самостоятельного анализа рынка, включая анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, анализа основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, и безусловного выполнения других требований Федеральных стандартов оценки.

10

Оглавление

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	13
1.1. КЛАССИФИКАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	14
1.2. АНАЛИЗ МЕТОДОВ ДОХОДНОГО ПОДХОДА С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НЕОБХОДИМОЙ ИНФОРМАЦИЕЙ	17
1.2.1. Общие сведения о доходном подходе	17
1.2.2. Метод дисконтирования денежных потоков	17
1.2.3. Метод капитализации на расчетным методом	19
1.2.4. Метод прямой капитализации	24
1.2.5. Анализ характеристик и параметров, необходимых для реализации методов доходного подхода	25
1.3. НЕСКОЛЬКО ЗАМЕЧАНИЙ ОТНОСИТЕЛЬНО ПРОГНОЗНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	28
2. ПРОЦЕНТ НЕДОЗАГРУЗКИ ПРИ СДАЧЕ В АРЕНДУ	32
2.1. ПРОЦЕНТ НЕДОЗАГРУЗКИ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ	33
2.1.1. Коллективное мнение оценщиков	33
2.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков	41
2.2. ПРОЦЕНТ НЕДОЗАГРУЗКИ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ	51
2.2.1. Коллективное мнение оценщиков	51
2.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков	59
3. РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ ОБЪЕКТА	70
3.1. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ОЦЕНЩИКОВ	73
3.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ СОТРУДНИКОВ БАНКОВ	81
4. ПРИБЫЛЬ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ ПРИ ИНВЕСТИЦИЯХ В СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ	92
4.1. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ОЦЕНЩИКОВ	94
4.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ СОТРУДНИКОВ БАНКОВ	102
5. ТЕКУЩАЯ ДОХОДНОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ	113
5.1. ТЕКУЩАЯ ДОХОДНОСТЬ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ	114
5.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков	114
5.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков	122
5.2. ТЕКУЩАЯ ДОХОДНОСТЬ НА НЕАКТИВНОМ РЫНКЕ	132
5.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков	133
5.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков	141
5.3. АНАЛИЗ ТЕКУЩЕЙ ДОХОДНОСТИ	151
5.4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ	153
6. НАМЕТИВШИЕСЯ ТЕНДЕНЦИИ И ОЖИДАНИЯ РЫНКА НА ПОСЛЕДУЮЩИЕ ГОДЫ	155
Предварительные замечания	155

11

6.1. Ожидаемый среднегодовой рост цен (арендных ставок) объектов недвижимости в следующем году 158
 6.1.1. Коллективное мнение оценщиков 159
 6.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков 171
 6.2. Ожидаемый среднегодовой рост цен (арендных ставок) объектов недвижимости в следующие 5 лет 189
 6.2.1. Коллективное мнение оценщиков 190
 6.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков 202

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ДЛЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ 220

7.1. Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН) 221
 7.1.1. Коллективное мнение оценщиков 221
 7.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков 228
 7.2. Типичная плотность застройки (коэффициент застройки) 237
 7.2.1. Коллективное мнение оценщиков 238
 7.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков 245

8. О ПРИМЕНЕНИИ ПРИВЕДЕННЫХ В СПРАВОЧНИКЕ ДАННЫХ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ 252

8.1. Использование характеристик рынка для прогнозирования чистого операционного дохода и реверсии 252
 8.2. Использование характеристик рынка для определения ставки дисконтирования для оценки методом DCF (DISCOUNTED CASH FLOW) 257
 8.3. Об использовании характеристик рынка при реализации метода капитализации 259

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 261

ЛИТЕРАТУРА 266

ПРИЛОЖЕНИЯ 270

Приложение 1. Пример оценки недвижимости в рамках доходного подхода 270
 Приложение 2. Типовые ситуации для метода капитализации по расчетным моделям 275
 Приложение 3. Анкета для оценщиков - экспертов 287
 Приложение 4. Перечень экспертов, принявших участие в опросе 298

1. Общие положения

Основная информация о проекте по созданию коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости – 2018 г., в том числе о представлении результатов статистической обработки и их интерпретации, о требованиях Федеральных стандартов к информации, используемой при составлении отчета об оценке, об определении активности рынка, и об их учете в справочнике, приведены в предыдущем томе справочника «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» [11], выпущенном ООО «Информ-оценка» в июле 2018 года.

Относительно даты подготовки информации оценщикам и пользователям отчета об оценке следует учитывать, что характеристики рынка и корректирующие коэффициенты, представленные в Справочнике в виде таблиц точечных и интервальных значений, гистограмм и табличных данных по городам, получены в результате обработки данных экспертного опроса, проведенного в апреле-мае 2018 года, и сбора статистических данных по продажам производственно-складским объектам в мае 2018 года.

Обращаем особое внимание оценщиков, что следует использовать и соответственно ссылаться только на оригинальное издание Справочника. Только в этом случае, пользователи справочника могут быть уверены, что приведенные корректирующие коэффициенты и характеристики рынка действительно соответствуют данным, рассчитанным на основе экспертного опроса. Наличие такого Справочника может служить надлежащим подтверждением используемых из него данных.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов по отдельным городам

Таблица 15

Процент недозагрузки при сдаче в аренду по мнению сотрудников банков на активном рынке.
 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства

№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Пермь	12%	8%	16%
2	Санкт-Петербург	12%	8%	16%
3	Самара	12%	7%	17%
4	Москва	-	-	-
5	Воронеж	13%	8%	17%
6	Екатеринбург	13%	9%	17%
7	Челябинск	13%	7%	18%
8	Иркутск	11%	6%	16%
9	Иваново	16%	12%	20%
10	Уфа	11%	9%	13%
11	Саратов	19%	12%	25%
12	Хабаровск	13%	8%	19%
13	Московская область	-	-	-

2.2. Процент недозагрузки на неактивном рынке

2.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 16

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	21,5%	19,8%	23,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	20,5%	18,8%	22,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	20,8%	19,6%	22,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	26,0%	24,1%	27,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	19,5%	18,0%	21,0%

The screenshot shows the RUS BONDS website interface. At the top, there is a search bar and navigation links. The main content area displays the yield curve for the instrument 043-40203-AD. The data table is as follows:

Общие сведения	Организатор	Купоны	Выкуп	Аннуитетный	Размещение	Котировки	Доходность	Календарь
Выпуск: 043-40203-AD (в обращении) Финансист: Мостбет РБ								
ЦЕНА (05.08.2019)								
Цена сроч: чистая, % от номинала:		92,87 (-0,24%)						
Цена сроч: грязная, % от номинала:		96,141						
Накопленный купонный Доход (НКД):		33,71 RUB						
Дата последней сделки:		05.08.2019						
ДОХОДНОСТЬ								
Доходность к погашению инф. % год:		7,837 (+6,00000005215430E-03)						
Доходность к погашению простая, % год:		7,3017						
Текущая доходность, % год:		7,4297						
Текущая доходность модифицир. % год:		7,9614						
ДИСКАНТ								
Дней до погашения:		6029						
Дисконт, дней:		3367						
Дисконт модифицированный, %:		8,6051						
ОБЪЕМ ТОРГОВ								
Торги, сделок:		46						
Торги, объема:		422 558 RUB						
Торги, сделок за неделю:		371						
Торги, объема за неделю:		8 751 118 RUB						

<https://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&yt=2#graph>

12.4. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ**

Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



**RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY**

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1424748128

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «28» августа 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг» 614045, Пермский край, г. Пермь, ул. Монастырская, 12а, офисы №№313 - 315. р/с: 40702810704000000936 в Филиале «СДМ-Банк» в г. Перми (ПАО) к/с 30102810504000000843БИК 045773843 ИНН 5904256799	
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 08.09.2018г. по 24 часа 00 минут 07.09.2019г.	
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 08.09.2018г	
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.	
4. Страховая сумма:	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей. лимиты ответственности согласно Договору страхования	
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы	
6. Страховая премия:	25 900,00 (Двадцать пять тысяч девятьсот) рублей	
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования	
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/ 1424748128 от 28.08.2018г - Правила страхования.	
Контактное лицо: Макаров Дмитрий Вячеславович. Тел: (495)730-30-00 доб. 6071	Код: 25612840	
Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	Код: 19334524	

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

Страхователь

М.П. (подпись)



Страховщик

М.П. (подпись)





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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«15» ноября 2012 г.

Дата регистрации в реестре

№ 1020

Регистрационный номер в реестре

Оценщик:

Козырева
Ольга Владимировна

ИНН 590417418881

является членом

Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков».

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

Срок действия свидетельства по «31» декабря 2019 года.



Президент Ассоциации «МСО»

Т.В. Годенко

ДОВЕРЕННОСТЬ №33

Девятое января две тысячи девятнадцатого года

г. Пермь

Общество с ограниченной ответственностью «Р-Консалтинг», в лице Генерального директора Исаева Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью уполномочивает Козыреву Ольгу Владимировну, паспорт серии 5711 №787501, выдан 26.08.2011 Отделом УФМС России по Пермскому краю в Свердловском р-не г. Перми, адрес регистрации: г. Пермь, пр.Комсомольский, д. 72, кв. 42, совершать от имени Общества следующие действия:

Заключать следующие договоры:

- договоры на оказание услуг;
- кредитные договоры и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры страхования и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры поручительства и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры лизинга и любые дополнительные соглашения к ним;
- договоры займа и любые дополнительные соглашения к ним;
- трудовые договоры и дополнительные соглашения к ним со всеми категориями работников;
- договоры на банковское обслуживание;
- дополнительные соглашения к договорам банковского счета о безакцептном списании денежных средств с расчетного счета.
- любые другие гражданско-правовые договоры, связанные с хозяйственной деятельностью Общества.

Подписывать:

- отчеты, заключения и прочие рабочие документы;
- письма, претензии, гарантийные письма третьим лицам, касающиеся исполнения договоров, на заключение которых даны полномочия по настоящей доверенности;
- бухгалтерскую отчетность в налоговые органы;
- счета на оплату
- счет-фактуры, накладные;
- налоговую отчетность;
- отчетность во внебюджетные фонды: Фонд Социального Страхования, Пенсионный Фонд РФ;
- справки по заработной плате;
- письма в налоговые органы, внебюджетные фонды;
- акты сверок взаимных расчетов;
- акты приема-передачи имущества;
- акты выполненных работ (акты об оказании услуг) по заключенным договорам;
- кадровые приказы по всем категориям работников;
- доверенности на получение товарно-материальных ценностей;
- утверждать за руководителя авансовые отчеты;
- кассовые документы, в т.ч. расходные кассовые ордера, приходные кассовые ордера, кассовую книгу и др.;
- подписывать с правом первой подписи все платежные документы, платежные поручения и иные банковские документы во всех банках, в которых у Общества открыты счета;
- подписывать и представлять документы по учету банковских счетов;
- подписывать и представлять налоговые декларации, бухгалтерскую и другую отчетность;
- подписывать и представлять документы по постановке и снятию с учета;
- получать документы в инспекции ФНС России, акты сверок, справки о состоянии расчетов с бюджетом, выписки из ЕГРЮЛ;
- подписывать акты и решения налоговой проверки;
- подписывать заявления на зачет / возврат налога;
- подписывать и получать заявления об уплате косвенных налогов;
- заверять копии документов;
- принимать товарно-материальные ценности;

Настоящая доверенность выдана без права передоверия.

Настоящая доверенность действительна с момента совершения по 31 декабря 2019 года.

Подпись Козыревой О.В.

удостоверяю

Директор
ООО «Р-Консалтинг»

Исаев В.В.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005118-1

« 15 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

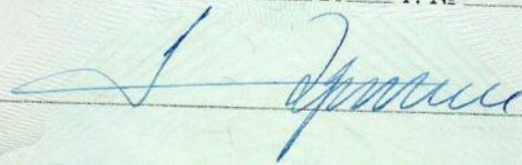
выдан

Козыревой Ольге Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 15 » марта 20 18 г. № 54

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » марта 20 21 г.

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ**

Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



**РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY**

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1424775497


к договору страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «28» августа 2018 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Козырева Ольга Владимировна г.Пермь, пр.Комсомольский, д.72, кв.42 Паспорт Сер 5711 №787501 Выдан ОУФМС России по Пермскому краю в Свердловском районе г.Перми от 26.08.2011
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 03.09.2018г. по 24 часа 00 минут 02.09.2019г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 03.09.2018г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7 400,00 (Семь тысяч четыреста) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1424775497 от 28.08.2018 - Правила страхования.
Контактное лицо: Макаров Дмитрий Вячеславович. Тел: (495)730-30-00 доб. 6071 Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	
Код 25612840 Код 19334524	

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь 
М.П. (подпись)

Страховщик 
М.П. 





**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ**
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«03» апреля 2018 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01059
номер свидетельства

**Булатова
Евгения Игоревна**
ИНН 509522440607
614022, г. Пермь, ул. Стахановская, д.31, кв.41

Паспорт: серия 5712 № 949636, выдан Отделом УФМС России по Пермскому краю в
Индустриальном районе г. Перми, код подразделения 590-003, 27.09.2012

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков
и имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации



Президент СРО РАО _____ К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5, оф. 509

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.srorao.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Булатовой Евгении Игоревны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Булатова Евгения Игоревна**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«03» апреля 2018 года за регистрационным номером № 01009.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «03» апреля 2018г.

Дата составления выписки «03» апреля 2018г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014305-1

« 10 » августа 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

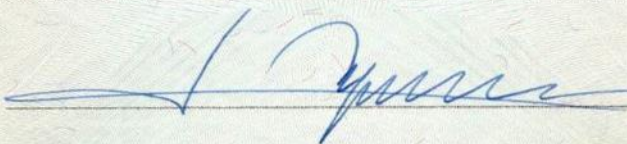
выдан

Булатовой Евгении Игоревне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 10 » августа 20 18 г. № 83

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » августа 20 21 г.

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ**

Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



**RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY**

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

**ПОЛИС № 922/1424799340
к договору страхования ответственности оценщика**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «28» августа 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Булатова Евгения Игоревна г.Пермь, ул. Стахановская, д.31, кв.41 Паспорт Сер 5712 № 949636 ОУФМС России по Пермскому краю в Индустриальном районе г.Перми от 27.09.2012
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 28.08.2018г. по 24 часа 00 минут 27.08.2019г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 28.08.2018г
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	9 900,00 (Девять тысяч девятьсот)
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1424799340 от 28.08.2018 - Правила страхования.
Контактное лицо: Макаров Дмитрий Вячеславович. Тел: (495)730-30-00 доб. 6071 Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.	Код 25612840 Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

