



**Отчет об оценке**

**№ О-РА-16-11-209**

об оценке рыночной стоимости объектов недвижимого  
и движимого имущества, принадлежащих компании  
ОАО «СЧЕТМАШ-ИНФО»

**Подготовлен для ОАО «СЧЕТМАШ-ИНФО»**

**Дата оценки: 01 ноября 2016 г.**

**Дата составления отчета: 05 декабря 2016 г.**

**Сроки проведения оценки: 09 ноября – 05 декабря 2016 г.**

Подготовлен  
ООО «Рашн Априэйзл»  
Россия, 123557, г. Москва,  
Большой Тишинский пер., д. 43

115230, Россия, г. Москва,  
Варшавское шоссе, д. 42

### **Сопроводительное письмо**

В соответствии с Договором № РА–16-11–209 от 09 ноября 2016 г. между ОАО «СЧЕТМАШ–ИНФО» и ООО «Рашн Апруэйлз» (Оценщик) была проведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимого и движимого имущества, принадлежащих на правах собственности ОАО «СЧЕТМАШ–ИНФО», а также прав аренды на земельные участки, расположенные по адресу: г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 42 и вл. 42, стр. 5.

Цель оценки: определение рыночной стоимости прав владения на Объект оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для реализации имущества в рамках конкурсного производства.

Дата оценки: 01 ноября 2016 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: приведены в разделе 1.4 настоящего Отчета. Применяемые стандарты оценки: приведены в разделе 1,5 настоящего Отчета.

Исходя из расчетов, произведенных на основе предоставленной информации, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки (01 ноября 2016 г.), составляет:

**1'983'658'351**

**(один миллиард девятьсот восемьдесят три миллиона шестьсот пятьдесят восемь тысяч триста пятьдесят один) рубль, не включая НДС.**

Старший оценщик \_\_\_\_\_ Евстратов А.А.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Рашн Апруэйлз» \_\_\_\_\_ Кузнецов К.С.

## Оглавление

<b>1</b>	<b>Общие положения</b>	<b>5</b>
1.1	Основные факты и выводы	5
1.2	Задание на оценку	6
1.3	Сведения о Заказчике, Оценщиках и Исполнителе	7
1.4	Допущения и ограничительные условия	9
1.5	Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
1.6	Анализ достаточности и достоверности информации	11
1.7	Термины и определения	11
<b>2</b>	<b>Описание Объекта оценки</b>	<b>14</b>
2.1	Общая информация об Объекте оценки	14
2.2	Определение имущественных прав	19
2.3	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	23
2.1	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки	26
2.2	Информация о текущем использовании Объекта оценки	27
2.3	Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	27
<b>3</b>	<b>Анализ рынка Объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость</b>	<b>28</b>
3.1	Экономика	28
3.2	Обзор офисной недвижимости г. Москвы	33
3.3	Обзор рынка складской и производственной недвижимости г. Москвы	39
<b>4</b>	<b>Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки</b>	<b>46</b>

4.1	Методологические основы анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости.....	46
4.2	Вывод о наиболее эффективном использовании Объекта оценки.....	48
<b>5</b>	<b>Описание процесса оценки объекта недвижимости .....</b>	<b>49</b>
5.1	Теоретические основы оценки недвижимости.....	49
5.2	Затратный подход .....	50
5.3	Сравнительный подход.....	86
5.4	Доходный подход .....	101
5.5	Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки.....	106
<b>6</b>	<b>Перечень источников используемой информации .....</b>	<b>118</b>
	<b>Приложение 1. Фотофиксация Объекта оценки.....</b>	<b>120</b>
	<b>Приложение 2. Расчет рыночной арендной ставки для объектов недвижимости... </b>	<b>124</b>
	<b>Приложение 3. Копии источников информации .....</b>	<b>130</b>
	<b>Приложение 4. Копии документов, предоставленных Заказчиком.....</b>	<b>138</b>
	<b>Приложение 5. Копии документов Исполнителя .....</b>	<b>140</b>

## 1 Общие положения

### 1.1 Основные факты и выводы

Табл. 1–1. Основные факты и выводы

Наименование	Информация
<b>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</b>	
Объект оценки	<ol style="list-style-type: none"><li>1. право аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:05:0003007:54;</li><li>2. право аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:05:0003007:64;</li><li>3. нежилое здание – лабораторный корпус общей площадью 26'361,7 кв. м, адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, кадастровый (условный) номер 77:05:0003007:1030;</li><li>4. нежилое здание – производственный корпус общей площадью 6'186,3 кв. м, адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2, кадастровый (условный) номер 77:05:0003007:1037;</li><li>5. нежилое здание – административный корпус общей площадью 696,3 кв. м, адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 3, кадастровый (условный) номер 77:05:0003007:1038;</li><li>6. нежилое здание – здание гаража общей площадью 240,9 кв. м, адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 4, кадастровый (условный) номер 77:05:0003007:1036;</li><li>7. нежилое здание – складской корпус общей площадью 207,3 кв. м, адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 5, кадастровый (условный) номер 77:05:0003007:1013;</li><li>8. нежилое здание – склад ГСМ общей площадью 105,7 кв. м, адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 6, кадастровый (условный) номер 77:05:0003007:1014;</li><li>9. нежилое здание – здание столовой общей площадью 4'593 кв. м, адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 7, кадастровый (условный) номер 77:05:0003007:1072;</li><li>10. нежилое здание – административный корпус общей площадью 257,4 кв. м, адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 10;</li><li>11. прочие машины и оборудования, сооружения, многолетние насаждения и производственный и хозяйственный инвентарь. Подробный перечень приведен в разделе 2 «Описание объекта оценки».</li></ol>

Наименование	Информация
<b>Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.</b>	
Затратный подход, руб.	1'980'736'561
Сравнительный подход, руб.	2'240'009'650
Доходный подход, руб.	1'775'116'439
<b>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, не включая НДС, руб.</b>	<b>1'983'658'531</b>

## 1.2 Задание на оценку

Табл. 1–2. Задание на оценку

Наименование	Информация
Объект оценки	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. право аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:05:0003007:54;</li> <li>2. право аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:05:0003007:64;</li> <li>3. нежилое здание – лабораторный корпус общей площадью 26'361,7 кв. м, адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, кадастровый (условный) номер 77:05:0003007:1030;</li> <li>4. нежилое здание – лабораторный корпус общей площадью 6'186,3 кв. м, адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2, кадастровый (условный) номер 77:05:0003007:1037;</li> <li>5. нежилое здание – лабораторный корпус общей площадью 696,3 кв. м, адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 3, кадастровый (условный) номер 77:05:0003007:1038;</li> <li>6. нежилое здание – лабораторный корпус общей площадью 240,9 кв. м, адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 4, кадастровый (условный) номер 77:05:0003007:1036;</li> <li>7. нежилое здание – лабораторный корпус общей площадью 207,3 кв. м, адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 5, кадастровый (условный) номер 77:05:0003007:1013;</li> <li>8. нежилое здание – лабораторный корпус общей площадью 105,7 кв. м, адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 6, кадастровый (условный) номер 77:05:0003007:1014;</li> <li>9. нежилое здание – лабораторный корпус общей площадью 4'593 кв. м, адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 7, кадастровый (условный)</li> </ol>

Наименование	Информация
	номер 77:05:0003007:1072; 10. нежилое здание – административный корпус общей площадью 257,4 кв. м, адрес объекта: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 10; 11. Прочие машины и оборудования, сооружения, многолетние насаждения и производственный и хозяйственный инвентарь. Подробный перечень приведен в разделе 2 «Описание объекта оценки».
Субъект (субъекты) права	ОАО «СЧЕТМАШ–ИНФО»
Вид права	Собственность на здания, сооружения и др. Аренда на земельные участки
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации прав и Договоры аренды земельных участков. Копии приведены в Приложении.
Существующие ограничения (обременения) права	Согласно предоставленным данным строения 1, 2, 3, 4, 6 и 7 обременены ипотекой
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки предполагается использовать для реализации имущества в рамках конкурсного производства
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	01.11.2016 г.
Дата осмотра	Осмотр проводился 09 ноября 2016 г.
Срок проведения оценки	09.11.2016–05.12.2016 гг.
Дата составления Отчета	05.12.2016 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Приведены в разделе 1.4 настоящего Отчета
Применяемые стандарты оценки	Приведены в разделе 1.5 настоящего Отчета

### 1.3 Сведения о Заказчике, Оценщиках и Исполнителе

Табл. 1–3. Сведения о Заказчике

Наименование	Информация
Организационно-правовая форма, полное наименование	Открытое Акционерное Общество «СЧЕТМАШ–ИНФО»

Наименование	Информация
Юридический адрес	115230, Москва г, Варшавское шоссе, дом 42
Место нахождения	115230, Москва г, Варшавское шоссе, дом 42
ИНН / КПП	7726314289 / 772601001
ОГРН	1027739296320 (дата присвоения – 02.10.2002)

**Табл. 1–4. Сведения об Оценщиках**

Наименование	Информация
Фамилия, Имя, Отчество	Евстратов Алексей Александрович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом НП «Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» ( <a href="http://www.oreo.ru">www.oreo.ru</a> ) за регистрационным номером 01369 от 11 марта 2015 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Гражданская ответственность застрахована в ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»: страховой полис – № ГО–ОЦ–2090/16 от 20 февраля 2016 г. срок страхования с 20.02.2016 по 19.02.2017 г., страховая сумма 5'000'000 (пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 22.09.2004 г.
Сведения о документах, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Евстратов А.А. прошел профессиональную переподготовку в области оценки «Южном Федеральном Университете» (регистрационный номер 705.15.01–39/09 г. Ростов-на-Дону), диплом о профессиональной переподготовке № 612401809015
Основание для проведения Оценщиком оценки	Трудовой договор с ООО «Рашн Апруэйзл» № 4 от 01 февраля 2012 г.

**Табл. 1–5. Сведения об Исполнителе**

Наименование	Информация
Организационно-правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Рашн Апруэйзл»
Юридический адрес	123557, Москва, Большой Тишинский переулок, д. 43
Место нахождения	123557, Москва, Большой Тишинский переулок, д. 43
ОГРН	1117746862023 (дата присвоения – 28.10.2011)



Наименование	Информация
Контакты	Тел./факс: +7 (495) 532–96–96 Электронная почта: info@rappraisal.ru www.rappraisal.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Гражданская ответственность застрахована в ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»: страховой полис – № ГО–ОЦ–1923/16 от 29 января 2016 г. срок страхования с 10.04.2016 по 09.04.2017 г., страховая сумма 50'000'000 (пятьдесят миллионов) рублей

#### 1.4 Допущения и ограничительные условия

1. Сведения, полученные от Заказчика и из открытых источников информации, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
2. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. В рамках оценки не проводится экспертиза технического состояния имущества. Оно определяется на основании данных, предоставленных Заказчиком.
3. Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости Объекта оценки проводятся с помощью программного продукта Microsoft Excel 2010. Округление осуществляется на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета всех дробных составляющих.
4. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину рыночной стоимости Объекта оценки.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Исполнителем.
6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу информации и выводов, содержащихся в настоящем Отчете, иначе как по официальному вызову суда.
7. Ограничения и пределы полученного результата: исключительно в пределах предполагаемого использования результатов оценки, указанного в настоящем задании на оценку.

8. Отдельные частные допущения и ограничивающие условия при проведении анализа рынка Объекта оценки, определении наиболее эффективного использования, выборе наиболее приемлемых методов оценки, применении подходов к оценке и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки могут быть приведены по тексту Отчета.
9. Количественные характеристики оцениваемого объекта принимаются на основании предоставленных Заказчиком данных.
10. Физическое состояние объекта оценки принимается по данным визуального осмотра и данным предоставленным Заказчиком.
11. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

### **1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности**

1. Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
3. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
4. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
5. Федеральный стандарт оценки № 7 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
6. Федеральный стандарт оценки № 10 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328.
7. Стандартов и правил оценочной деятельности Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организацией – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков».

Федеральные стандарты оценки (ФСО №№ 1–3, 7, 10) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации.

Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРО ОПЭО» являются обязательными для применения всеми членами НП «СРО ОПЭО».

## **1.6 Анализ достаточности и достоверности информации**

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки рыночной стоимости Объекта. Информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной с учетом допущений при оценке, которые приведены в Разделе 1.4 Отчета.

## **1.7 Термины и определения**

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, п. 6).

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, п. 7).

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

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

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, п. 7).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Целью оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, п. 3).

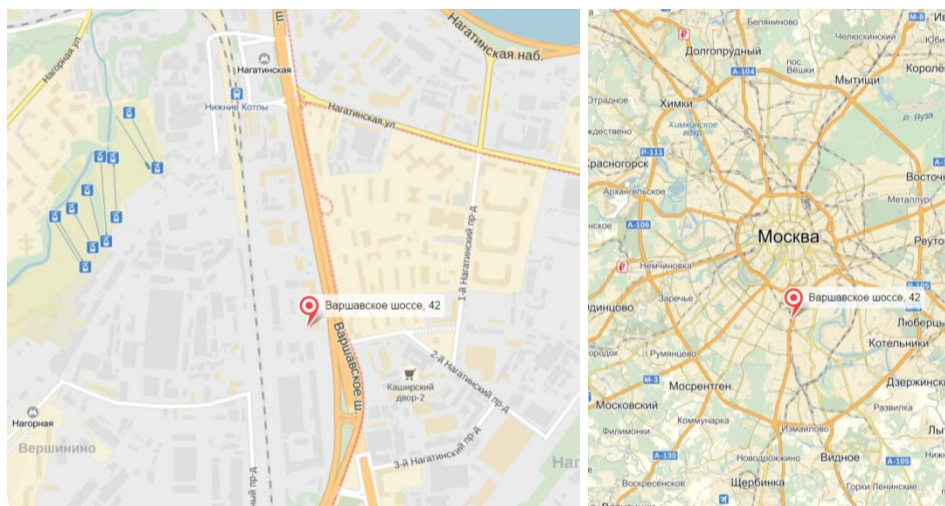
Цена объекта оценки – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, п. 4).

## 2 Описание Объекта оценки

### 2.1 Общая информация об Объекте оценки

Объект оценки расположен в районе Нагорный Южного административного округа г. Москва по адресу: Варшавское шоссе, вл. 42.

Рис. 2–1. Местоположение Объекта оценки на карте Москвы



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Ближайшие станции метро – «Нагатинская» и «Нагорная», в пешей доступности. Объект расположен в зоне между Третьим Транспортным Кольцом (ТТК) и Московской Кольцевой Автодорогой (МКАД). Объект находится на 1-ой линии домов Варшавского шоссе и имеет хорошую видимость.

Окружение объекта представлено общественно-деловой и производственной застройкой. Практически все промышленные предприятия в окружении перепрофилированы в офисные объекты класса «С». Напротив, через Варшавское шоссе, расположена преимущественно типовая жилая застройка.

Объект оценки представляет из себя объекты недвижимого и движимого имущества. Подробный перечень объектов представлен в таблице ниже.

Табл. 2–1. Перечень объектов имущества, подлежащих оценке

№	Наименование объекта	Инвентаризационный номер	Кадастровый номер (если применимо)	Общая площадь, кв. м
<b>Здания</b>				
1	Нежилое здание – лабораторный корпус по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42	01500	77:05:0003007:1030	26'361,7
2	Нежилое здание – производственный корпус по адресу: Москва, Варшавское	01652, 01000	77:05:0003007:1037	6'186,3

№	Наименование объекта	Инвентаризационный номер	Кадастровый номер (если применимо)	Общая площадь, кв. м
	шоссе, д. 42, стр. 2			
3	Нежилое здание – административный корпус по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 3	01551	77:05:0003007:1038	696,3
4	Нежилое здание – здание гаража по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 4	01001	77:05:0003007:1036	240,9
5	Нежилое здание – складской корпус по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 5	01003	77:05:0003007:1013	207,3
6	Нежилое здание – склад ГСМ по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 6	01002	77:05:0003007:1014	105,7
7	Нежилое здание – здание столовой по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 7	01501	77:05:0003007:1072	4'593
8	Нежилое здание – административный корпус по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 10	99882	–	–
9	Будка караульная, стр. 8	01652	–	–
<b>Сооружения</b>				
10	Автодороги столовой Варшавское шоссе, д. 42, стр. 7	02022	–	–
11	Благоустройство столовой (асфальт. площадка) Варшавское шоссе, д. 42, стр. 7	02023	–	–
12	Сети водопровода столовой Варшавское шоссе, д. 42, стр. 7	21033	–	–
13	Сети канализации столовой Варшавское шоссе, д. 42, стр. 7	21023	–	–
14	Теплосеть столовой Варшавское шоссе, д. 42, стр. 7	21043	–	–
15	Ворота откатные с электроприводом на въезде на территорию № 1 Варшавское шоссе, д. 42	99879	–	–
16	Ворота откатные с электроприводом на въезде на территорию № 2 Варшавское шоссе, д. 42	99880	–	–
17	Ворота распашные на въезде на территорию (пожарные) Варшавское шоссе, д. 42	99881	–	–
18	Дороги и тротуары (01.01.64) Варшавское шоссе, д. 42	02021	–	–
19	Контейнер 40 тн б/у Варшавское шоссе, д. 42	01102	–	–



№	Наименование объекта	Инвентаризационный номер	Кадастровый номер (если применимо)	Общая площадь, кв. м
20	Контейнер 40 тн б/у Варшавское шоссе, д. 42	01103	–	–
21	Контейнер 40 футовый б/у, Варшавское шоссе, д. 42	01100	–	–
22	Контейнер 40 футовый б/у, Варшавское шоссе, д. 42	01101	–	–
23	Контейнер б/у 20 Морфлот, Варшавское шоссе, д. 42	99645	–	–
24	Контейнер б/у 20 Морфлот, Варшавское шоссе, д. 42	99646	–	–
25	Контейнер б/у Морфлот, Варшавское шоссе, д. 42	99612	–	–
26	Контейнер б/у Морфлот, Варшавское шоссе, д. 42	99613	–	–
27	Опволоконный кабель между стр.1,2,3 (01.12.02), Варшавское шоссе, д. 42	37110	–	–
28	Эл.зад-ка хол.воды в тех.подполье стр.1в ос.А-Б/13-15, Варшавское шоссе, д. 42	99836	–	–
29	Очистные сооружения, Варшавское шоссе, д. 42	02031	–	–
30	Пункт учета потребления теплоэнергии, Варшавское шоссе, д. 42	21044	–	–
31	Сети водопровода счетмаша (01.01.62), Варшавское шоссе, д. 42	21032	–	–
32	Сети канализации счетмаша (01.01.62), Варшавское шоссе, д. 42	21022	–	–
33	Структурир-ая каб.система стр.№3, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 3	99635	–	–
34	Охранно-пожарная сигнализация, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 3	99810	–	–
35	Канализация счетмаша (водосток), Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2	21011	–	–
36	Эстакада, пандус, навес Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2	21051	–	–
37	Пожарная лестница пр.кор. Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2	21047	–	–
38	Ворота секционные гаражн. пр.кор. Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2	21045	–	–
39	Внутренн. противопож. водопров. пр.кор. Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2	21050	–	–



№	Наименование объекта	Инвентаризационный номер	Кадастровый номер (если применимо)	Общая площадь, кв. м
	Ворота металлические производ. кор. Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2	21046	–	–
<b>Машины и оборудование</b>				
40	Автоматическая пожарная сигнализация СОУЭ, стр.4	000010592	–	–
41	Автоматическая пожарная сигнализация СОУЭ, стр.1	99902	–	–
42	Автоматическая система пожарной сигнализации стр.3	99894	–	–
43	Лифт грузовой г/п 920 кг стр.1	99887	–	–
44	Лифт грузовой г/п 920 кг стр.1	99888	–	–
45	Лифт грузовой ПГ-285 стр. 7	35016	–	–
46	Лифт грузовой ПГ-285 стр. 7	35017	–	–
47	Лифт пассажирский г/п 320 кг стр.1	99893	–	–
48	Лифт пассажирский г/п 630 кг стр.1	99889	–	–
49	Лифт пассажирский г/п 630 кг стр.1	99890	–	–
50	Лифт пассажирский г/п 630 кг стр.1	99891	–	–
51	Лифт пассажирский г/п 630 кг стр.1	99892	–	–
52	Мебельные перегородки в холе 1-ого этажа, стр.1	99906	–	–
53	Перегородки офисные Elitable (холл, подвал), стр.1	99895	–	–
54	Револьверная дверь с тепловой завесой, стр.1	99896	–	–
55	Ресепшн в холле 1-ого этажа, стр.1	99903	–	–
56	Система контроля доступа, стр.1	99897	–	–
57	Система освещения территории	99904	–	–
58	Система телевизионного наблюдения	99905	–	–
59	Тепловая завеса 1-ого этажа, стр.1	99901	–	–
60	Тепловая завеса FRICO AC209	99899	–	–
61	Тепловая завеса FRICO AC209	99900	–	–
62	Тепловая завеса FRICO AC205, стр.1	99898	–	–
63	Уст-во вводнораспределит. УВР 8503	30359	–	–
64	Шлагбаум у въездных ворот	99649	–	–
65	Щит распределительный ЩО-70	30336	–	–

№	Наименование объекта	Инвентаризационный номер	Кадастровый номер (если применимо)	Общая площадь, кв. м
66	Лифт грузовой г/п 500кг, 3 остановки Лифтмаш ПГ505МВ	00-001978	–	–
67	Система автоматической пожарной сигнализации и оповещения о пожаре	ДУ00099	–	–
68	Лифт грузовой ПГ-1005 гп. 1000 кг (стр.2)	01545	–	–
<b>Многолетние насаждения</b>				
69	Многолетние насаждения	22000	–	–
<b>Производственный и хозяйственный инвентарь</b>				
70	Стеллаж почтовый 1910x760x450; 30 ящиков-114x290	99884а	–	–
71	Стеллаж почтовый 1910x760x450; 30 ящиков-114x290	99884б	–	–
72	Стеллаж почтовый 1910x760x450; 30 ящиков-114x290	99884в	–	–
73	Стеллаж почтовый 1910x760x450; 30 ящиков-114x290	99884г	–	–
74	Стеллаж почтовый 1910x760x450; 30 ящиков-114x290	99884д	–	–
75	Стеллаж почтовый 1910x760x450; 30 ящиков-114x290	99884е	–	–
76	Шкаф д/сортировки почты, белый лакир. металл, 410 х345 х 1050, 5 ящиков	99886а	–	–
77	Шкаф д/сортировки почты, белый лакир. металл, 410 х345 х 1050, 5 ящиков	99886б	–	–
78	Шкаф д/сортировки почты, В1610мм х Ш410мм х Г345мм	99885а	–	–
79	Шкаф д/сортировки почты, В1610мм х Ш410мм х Г345мм	99885б	–	–
80	Шкаф д/сортировки почты, В1610мм х Ш410мм х Г345мм	99885в	–	–
81	Шкаф д/сортировки почты, В1610мм х Ш410мм х Г345мм	99885г	–	–
<b>Земельные участки</b>				
82	г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 42, стр. 5	–	77:05:0003007:54	1 663
83	г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 42	–	77:05:0003007:64	35 413

Источник информации: данные Заказчика

Рассматриваемые здания и сооружения расположены на двух земельных участках с кадастровыми номерами 77:05:0003007:54 и 77:05:0003007:64, имеющими адресные ориентиры: Москва, Варшавское шоссе, вл. 42 и Москва, Варшавское шоссе, вл. 42, стр. 5.

## 2.2 Определение имущественных прав

Определение имущественных прав в отношении Объекта оценки проводилось на основании копии Свидетельств о праве собственности на Объект оценки, предоставленных Заказчиком. Ниже приведена информация об имущественных правах на объект оценки.

**Табл. 2–2. Имущественные права на Объект оценки**

№	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Права владения	Документ, подтверждающий права владения
1	Нежилое здание – лабораторный корпус по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42	26'361,7	Собственность	77 АД № 266797 от 27/12/2006
2	Нежилое здание – производственный корпус по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2	6'186,3	Собственность	77 АВ № 713902 от 22/04/2005
3	Нежилое здание – административный корпус по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 3	696,3	Собственность	77 АД № 051883 от 23/10/2006
4	Нежилое здание – здание гаража по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 4	240,9	Собственность	77 АМ № 422530 от 27/07/2010
5	Нежилое здание – складской корпус по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 5	207,3	Собственность	77 АА № 282642 от 05/09/2002
6	Нежилое здание – склад ГСМ по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 6	105,7	Собственность	77 АБ № 136194 от 07/05/2003
7	Нежилое здание – здание столовой по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 7	4'593	Собственность	77 АВ № 713906 от 22/04/2005
8	Нежилые здания по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 8, 9, 10	–	Не оформлены	-
9	Земельный участок с кадастровым номером 77:05:0003007:64 по адресу: Москва, Варшавское шоссе, вл. 42	35'398	Аренда до ноября 2046 года	Договор аренды М-05-009810 от 11 сентября 1997 г.

№	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Права владения	Документ, подтверждающий права владения
10	Земельный участок с кадастровым номером 77:05:0003007:54 по адресу: Москва, Варшавское шоссе, вл. 42, стр. 5	1'663	Аренда бессрочная	Документ не был предоставлен

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 2–3. Наличие обременений на некоторые объекты

Основное средство	Адрес местоположения для зданий, сооружений	Величина и единица измерения	Инвентарный номер	Группа учета ОС	Наличие обременений
Право аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:05:0003007:64, в т.ч.:	г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 42	35 398 кв. м			Генеральный кредитный договор (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/108 от 27.09.2006 с доп. соглашением № 1 от 31.01.2007 б/н от 20060927;
часть земельного участка в габаритах здания по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д. 42		3 840 кв. м			Кредитный договор № 2000/06/100/1959 от 28.09.2006 с Доп. соглашением № 1 от 31.01.2007 б/н от 20060928;
часть земельного участка в габаритах здания по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д. 2, стр. 2		3 462 кв. м			Договор об ипотеке № РКред/20071/z от 01.02.2007 с Дополнительным соглашением № 1 от 15.02.2007 б/н от 20070201;
часть земельного участка в габаритах здания по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д. 2, стр. 3		470 кв. м			Доп. соглашение № 2 от 25.12.2008 к Договору об ипотеке № РКред/20071/z от 01.02.2007, зарег. 26.02.2007 за № 777712/003/2007806, б/н от 20081225;
часть земельного участка в габаритах здания по адресу: г. Москва, Варшавское ш., 42, стр. 4		290 кв. м			Доп. соглашение № 2 от 25.12.2008 к Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/108 от 27.09.2006, б/н от 20081225;
часть земельного участка в габаритах здания по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д. 42, стр. 6		131 кв. м			Доп. соглашения № 2 от 26.02.2008, № 3 от 31.07.2008, № 4 от 25.12.2008 к Кредитному договору № 2000/06/100/1959 от
часть земельного участка в габаритах здания по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д. 42, стр. 7		960 кв. м			

Основное средство	Адрес местоположения для зданий, сооружений	Величина и единица измерения	Инвентарный номер	Группа учета ОС	Наличие обременений
часть земельного участка адресу: г. Москва, Варшавское ш., д. 42		26 245 кв. м			28.09.2006 б/н от 20080226;  Договор от уступке прав (требований) 0209/14 от 20141009;  Договор от уступке прав (требований) 0109/14 от 20141009;  Соглашение от 09.10.2014 о передаче прав и обязанностей залогодержателя по договору ипотеки РКред/20071/Z от 20070201
Будка караульная	г. Москва, ш. Варшавское д. 42, стр.2	1	01652	Здания	
Здание административного корпуса стр.№3	г. Москва, ш. Варшавское д. 42, стр.3	1	01551	Здания	Договор ипотеки № Р-Кред/2007-1/Z от 01.02.2007 с  Доп.соглашением № 1 от 15.02.2007 Генеральный кредитный договор (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/108 от 27.09.2006 с доп.соглашением № 1 от 31.01.2007 Кредитн б/н от 20070201;  Договор от уступке прав (требований) 0209/14 от 20141009;  Договор от уступке прав (требований) 0109/14 от 20141009;  Соглашение от 09.10.2014 о передаче прав и обязанностей залогодержателя по договору ипотеки РКред/20071/Z от 20070201
Здание гаража стр.№4	г. Москва ш. Варшавское д. 42, стр.4	1	01001	Здания	Генеральный кредитный договор (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/108 от 27.09.2006 с доп. соглашением № 1 от 31.01.2007 б/н от 20060927;  Кредитный договор № 2000/06/100/1959 от 28.09.2006 с Доп.

Основное средство	Адрес местоположения для зданий, сооружений	Величина и единица измерения	Инвентарный номер	Группа учета ОС	Наличие обременений
					<p>соглашением № 1 от 31.01.2007 б/н от 20060928;</p> <p>Договор об ипотеке № РКред/ 20071/z от 01.02.2007 с</p> <p>Доп. соглашением № 1 от 15.02.2007 б/н от 20070201;</p> <p>Доп. соглашение № 2 от 25.12.2008 к Договору об ипотеке № РКред/20071/z от 01.02.2007, зарегистрированному 26.02.2007 за № 777712/003/2007806, б/н от 20081225;</p> <p>Доп. соглашение № 2 от 25.12.2008 к Генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/108 от 27.09.2006, б/н от 20081225;</p> <p>Доп. соглашения № 2 от 26.02.2008, № 3 от 31.07.2008, № 4 от 25.12.2008 к Кредитному договору № 2000/06/100/1959 от 28.09.2006 б/н от 20080226</p>
Здание лабораторного корпуса Варшавское ш.42 кад номер 77:05:0003007:1030	г. Москва шоссе Варшавское д. 42	1	01500	Здания	<p>Договор ипотеки № Р-Кред/2007-1/Z от 01.02.2007с</p> <p>Доп. соглашением № 1 от 15.02.2007 Генеральный кредитный договор (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/108 от 27.09.2006 с доп. соглашением № 1 от 31.01.2007 Кредитн б/н от 20070201;</p>
Здание производственного корпуса стр.№ 2	г. Москва шоссе Варшавское д. 42, стр.2	1	01000	Здания	<p>Договор от уступке прав (требований) 0209/14 от 20141009;</p> <p>Договор от уступке прав (требований) 0109/14 от 20141009;</p> <p>Соглашение от 09.10.2014 о передаче прав и обязанностей залогодержателя по договору ипотеки РКред/20071/Z от</p>

Основное средство	Адрес местоположения для зданий, сооружений	Величина и единица измерения	Инвентарный номер	Группа учета ОС	Наличие обременений
					20070201
Здание склада ГСМ стр.№6	г. Москва шоссе Варшавское д. 42, стр.6	1	01002	Здания	<p>Договор ипотеки № Р-Кред/2007-1/Z от 01.02.2007 с Доп. соглашением № 1 от 15.02.2007 Генеральный кредитный договор (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/108 от 27.09.2006 с доп. соглашением № 1 от 31.01.2007 Кредитн б/н от 20070201</p>
Здание столовой Варшавское ш.42 стр.№7 кад номер 77:05:0003007:1072	г. Москва шоссе Варшавское д. 42, стр. 7	1	01501	Здания	<p>Договор ипотеки № Р-Кред/2007-1/Z от 01.02.2007 с Доп. соглашением № 1 от 15.02.2007 Генеральный кредитный договор (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/108 от 27.09.2006 с доп. соглашением № 1 от 31.01.2007 Кредитн б/н от 20070201;</p> <p>Договор от уступке прав (требований) 0209/14 от 20141009;</p> <p>Договор от уступке прав (требований) 0109/14 от 20141009;</p> <p>Соглашение от 09.10.2014 о передаче прав и обязанностей залогодержателя по договору ипотеки РКред/20071/Z от 20070201</p>

Источник информации: данные Заказчика

### 2.3 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки были установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком. Визуальный осмотр Объекта оценки проводился 09 ноября 2016 г.

Ниже приведено описание зданий, входящих в объект оценки.

**Табл. 2–4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки**

Наименование объекта	Нежилое здание – лабораторный корпус по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42	Нежилое здание – производственный корпус по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2	Нежилое здание – административный корпус по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 3	Нежилое здание – здание гаража по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 4	Нежилое здание – складской корпус по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 5	Нежилое здание – склад ГСМ по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 6	Нежилое здание – здание столовой по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 7
Кадастровый номер	77:05:0003007:1030	77:05:0003007:1037	77:05:0003007:1038	77:05:0003007:1036	77:05:0003007:1013	77:05:0003007:1014	77:05:0003007:1072
Общая площадь, кв. м, в т. ч.:	26'361,7	6'186,3	696,3	240,9	207,3	105,7	4'593
подвал	2'997,1	1'845,7	94,8	–	–	–	1'581,9
техподполье	–	–	303,4	–	–	–	-
1 этаж	2'902,5	4'340,60	298,1	240,9	207,3	–	840
2 этаж	2'812,2	–	–	–	–	–	984,5
3 этаж	2'865,0	–	–	–	–	–	997,6
4 этаж	2'899,4	–	–	–	–	–	189,0
5 этаж	2'921,4	–	–	–	–	–	–
6 этаж	2'936,2	–	–	–	–	–	–
техэтаж	3'100,1	–	–	–	–	–	–
Площадь застройки, кв. м	3'849,0	3'470,0	470,0	290	251	131	960
Год ввода в эксплуатацию	1965	1965	1957	1968	1978	1965	1988
Год реконструкции	2007–2008	–	2007–2008	–	–	–	2007–2008
Этажность	6+ техподполье и подвал	1+подвал	2+подвал	1	1	подвал	3-4 + подвал
Высота этажа	2,3 м – техническое	~ 3,35 м – подвал	~ 3,3 м – подвал	3 м. скос крыши,	3 м.	2,3 - 1 этаж, подвал	~ 2,94 м – подвал



Наименование объекта	Нежилое здание – лабораторный корпус по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42	Нежилое здание – производственный корпус по, адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2	Нежилое здание – административный корпус по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 3	Нежилое здание – здание гаража по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 4	Нежилое здание – складской корпус по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 5	Нежилое здание – склад ГСМ по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 6	Нежилое здание – здание столовой по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 7
	подполье ~ 2,5 м – подвал ~3 м – 1- 6 этажи ~2-2,3 м – мансарда	~ 4,2 – 8,9 м – 1... этаж ~ 2,9 – антресоль 1 этажа	3,2 – 3,35 м – 1... 2 этажи	уровень потолка снижается к дальней стене до 1,5 м.		- 2	~ 3 м – 1 этаж ~ 3 – 3,6 м – 2-4 этаж
Строительный объем, куб. м	119'967	36'891	3'682	958	828	499	21'569
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	металл/бетон	панели
Функциональное назначение	лабораторный корпус	производственное	Административный корпус	гараж	склад	склад	общепит
Кадастровая стоимость	1'752'400'892	407'629'226	89'957'677	4'148'278	15'150'286	7'379'523	492'985'337
<b>Основные конструктивные элементы зданий</b>							
Каркас	ж/б колонны	ж/б колонны	ж/б колонны	ж/б колонны	ж/б колонны	ж/б колонны	ж/б колонны
Фундамент	бетонные	бетонные	бетонные	бетонные	бетонные	бетонные	бетонные
Стены	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	металл/бетон	панели
Перекрытия	железобетонные	железобетонные	металл+дерево	железобетонные	железобетонные	железобетонные	железобетонные
Кровля	битум, изол. рубероид	битум, изол. рубероид	металл	битум, изол. рубероид	–	металл	битум, изол. рубероид
Полы	плитка, ковролин	плитка	линолеум	бетон	бетон	бетон	плитка
Состояние	Состояние мест общего пользования – хорошее, помещения, удовлетворительное,	Состояние мест общего пользования – хорошее, помещения, удовлетворительное,	Состояние мест общего пользования – хорошее, помещения, удовлетворительное,	Состояние – удовлетворительное	Состояние – удовлетворительное	Состояние – удовлетворительное	Состояние мест общего пользования – удовлетворительное,

Наименование объекта	Нежилое здание – лабораторный корпус по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42	Нежилое здание – производственный корпус по, адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2	Нежилое здание – административный корпус по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 3	Нежилое здание – здание гаража по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 4	Нежилое здание – складской корпус по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 5	Нежилое здание – склад ГСМ по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 6	Нежилое здание – здание столовой по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 7
	сдаваемые в аренду, в зависимости от арендатора	требуют косметического ремонта, помещения, сдаваемые в аренду, в зависимости от арендатора	сдаваемые в аренду, в зависимости от арендатора				требуют косметического ремонта, помещения, сдаваемые в аренду, в зависимости от арендатора
Коммуникации	все	все	все	все	отопление, электроосвещение	освещение	все

Источник: данные Заказчика, данные осмотра

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

Анализ предоставленных для проведения оценки материалов позволил сделать вывод о том, что Объект оценки лишен элементов, входящих в его состав, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, которая не отражена в предыдущих пунктах настоящего Отчета.

## 2.2 Информация о текущем использовании Объекта оценки

В период проведения оценки установлено, что использованием Объекта оценки на дату оценки являлось использование его в качестве административно-офисного и производственно-складского комплекса. Помещения имущественного комплекса сдаются в аренду по рыночным условиям.

Информация об арендопригодной площади объектов недвижимости приведена в таблице ниже.

**Табл. 2–4. Информация об арендопригодной площади объектов недвижимости**

№	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
1	Нежилое здание – лабораторный корпус по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42	26'361,7	17'806
2	Нежилое здание – производственный корпус по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2	6'186,3	4'179
3	Нежилое здание – административный корпус по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 3	696,3	470
4	Нежилое здание – здание гаража по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 4	240,9	163
5	Нежилое здание – складской корпус по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 5	207,3	140
6	Нежилое здание – склад ГСМ по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 6	105,7	71
7	Нежилое здание – здание столовой по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 7	4'593	3'102
<b>8</b>	<b>Итого</b>	<b>38'391</b>	<b>25'932</b>

Источник: данные Заказчика

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

Все факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки и влияющие на его стоимость, отражены в предыдущих пунктах Отчета.

### **3 Анализ рынка Объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость**

#### **3.1 Экономика**

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре 2016 г. показал отрицательную динамику, составив  $-0,2\%$  м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на  $0,7\%$ , за девять месяцев – на  $0,7\%$  г/г.

В сентябре 2016 г. ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста ( $0,3\%$  м/м) вновь вышел в область отрицательных значений ( $-0,2\%$  м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах ( $-0,4\%$  м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост ( $0,2\%$  м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил  $0,1\%$  м/м.

В секторе промежуточного спроса в сентябре 2016 г. сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация – в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования.

Индекса производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил  $-0,5\%$  м/м.

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение ( $-0,9\%$  м/м).

В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа – 5,2% от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – 5,5% от рабочей силы).

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре 2016 г., по предварительным данным, увеличилась на 0,1% (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил 1,1% вместо снижения на 0,7% по предварительным данным).

После снижения на 1,1% м/м в августе 2016 г. динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил 1,5% м/м.

На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 г. продемонстрировал рост на 0,1% м/м.

После двухмесячного роста по 0,2% м/м платные услуги с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9% м/м.

Экспорт товаров в январе–сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6% г/г).

Импорт товаров в январе–сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4% г/г).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6% г/г.

В сентябре инфляция составила 0,2%, с начала 2016 г. – 4,1% (в сентябре 2015 г. – 0,6%, с начала 2015 г. –10,4%).

Индекс промышленного производства снизился в сентябре на 0,8% г/г, по итогам девяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3% г/г. Добыча полезных ископаемых в сентябре продолжает показывать положительные темпы (2,1% г/г), за девять месяцев – рост на 2,4% г/г. Обрабатывающие производства резко снизились в сентябре (–1,6% г/г), снижение за январь–сентябрь составило 0,9% г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,4% в сентябре и на 0,7% в январе–сентябре г/г.

В сентябре 2016 г. темпы добычи нефти восстановились до 1,9% г/г. Данные Минэнерго России немного консервативнее, хотя и подтверждают эту динамику: по ним рост добычи в сентябре составил 1,6% г/г, а ежедневная добыча составила 10,85 млн. баррелей в сутки.

**Рис. 3–1. Валовой внутренний продукт**



*Источник: Министерство Экономического Развития РФ*

Добыча газа горючего природного (далее – газ), по данным Росстата, в сентябре 2016 г. выросла на 6,5% г/г до 44,2 млрд. куб. м, но за январь–сентябрь 2016 г. динамика все еще отрицательна (-0,8% г/г). Рост был ожидаем в связи с началом отопительного сезона, увеличение поставок наблюдалось как на внутренний рынок и в страны СНГ, так и в страны Европы.

Добыча угля в сентябре 2016 г. увеличилась на 0,2%, за девять месяцев – на 6,0% г/г.

В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды присутствует положительная динамика (прирост на 0,7% за январь–сентябрь 2016 г.), в то же время сезонно очищенный показатель третий месяц подряд показывает отрицательные значения. По данным Системного оператора ЕЭС, потребление электроэнергии по итогам сентября в целом по России показало рост, увеличившись на 1,7% г/г, за девять месяцев 2016 г. рост составил 1,1% г/г. Данные Росстата практически аналогичны – 1,8% и 1,2% соответственно.

В обрабатывающих производствах в сентябре наблюдалась следующая динамика: производство кокса и нефтепродуктов, традиционно занимающее значительную долю в обрабатывающей промышленности (около 15%), снизилось на 1,7% в сентябре 2016 г. и на 3,4% по итогам девяти месяцев.

**Рис. 3–2. Инвестиции в основной капитал**



Источник: Министерство Экономического Развития РФ

**Рис. 3–3. Строительство**



Источник: Министерство Экономического Развития РФ

**Табл. 3–1. Макроэкономическая статистика России, (прирост в % г/г)**

Наименование	2015 г.		2016 г.			
	Сентябрь	Январь–сентябрь	Август	Сентябрь	Сентябрь (с искл. сезон. и календ. факт, к пред. периоду) <sup>1)</sup>	Январь–сентябрь
ВВП <sup>1)</sup>	–3,9	–3,7	0,2	–0,7	–0,2	–0,7
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,6	10,4	0,0	0,2		4,1
Промышленное производство <sup>3)</sup>	–3,7	–3,2	0,7	–0,8	–0,2	0,3
Обрабатывающие производства	–5,4	–5,2	0,1	–1,6	–0,4	–0,9
Производство продукции сельского хозяйства	3,1	1,8	5,9 <sup>4)</sup>	1,7	–0,5	3,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	–8,6	–8,4	–2,0	–4,2	–0,9	–4,4
Ввод в действие жилых домов	–5,3	7,9	6,5	–3,6		–5,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>5)</sup>	–6,1 <sup>6)</sup>	–4,2 <sup>6)</sup>	–8,2	–2,8	1,5	–5,3
Реальная заработная плата	–11,4	–9,1	2,7 <sup>4)</sup>	2,8 <sup>5)</sup>	0,1	0,4 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная з/п, руб.	32'911	33'078	35'405 <sup>4)</sup>	36'115 <sup>5)</sup>		35'750 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,2	5,5	5,2	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	–10,7	–8,9	–5,1	–3,6	0,1	–5,4
Объем платных услуг населению	–2,5 <sup>6)</sup>	–1,8 <sup>6)</sup>	–1,9 <sup>4)</sup>	–1,2	–0,9	–0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	26,3	260,4	23,3	25,0 <sup>7)</sup>		199,0 <sup>7)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,8	142,1	18,4	17,7 <sup>7)</sup>		135,9 <sup>7)</sup>
Средняя цена на нефть Urals, долл. США/баррель	46,7	54,4	43,7	44,2		39,7

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Август, сентябрь – % к предыдущему месяцу, январь-сентябрь – % к декабрю предыдущего года

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

4) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период

5) Предварительные данные

6) Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю

7) Оценка

Источник: Росстат, ЦБ РФ, МинФин, Минэкономразвития



### 3.2 Обзор офисной недвижимости г. Москвы

Объем введенных в эксплуатацию офисов классов «А» и «В» за 1–3 кварталы 2016 г. снизился на 45% по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. Уровень вакантных площадей по итогам 3 квартала 2016 г. в офисах класса «А» составил 22,9%, в офисах класса «В» – 16,5%. С начала 2016 г. ставки аренды, номинированные в российских рублях, снизились на 2,8% в офисах класса «А» и 11,4% – в офисах класса «В».

Активно снижающийся рынок офисной недвижимости Москвы в 2016 г. перешел в фазу стагнации. Компании-арендаторы по-прежнему стараются оптимизировать расходы на аренду, однако преимущественно за счет переезда либо продления текущих договоров аренды на более привлекательных условиях.

Несмотря на отсутствие на рынке предпосылок для роста ставок аренды, в наиболее успешно реализуемых объектах собственники повысили ставки аренды на оставшиеся блоки, что дает основания ожидать некоторого роста запрашиваемых коммерческих условий в отдельных районах на фоне сокращения объема свободных площадей.

**Табл. 3–2. Ключевые показатели офисной недвижимости г. Москва**

Основные показатели. Динамика		Класс недвижимости	
		Класс «А»	Класс «В»
Общий объем качественных площадей, тыс. кв. м		15'795	
в том числе, тыс. кв. м		3'859	11'936
Введено в эксплуатацию в 1–3 кв. 2016 г., тыс. кв. м		257	
в том числе, тыс. кв. м		39	218
Объем чистого поглощения, тыс. кв. м		382	
в том числе, тыс. кв. м		227	155
Доля свободных площадей на конец сентября 2016 г., %		22,9	16,5
Изменения с конца 2014 г., %		–4,1 п.п. ↓	–0,1 п.п. ↑
Средневзвешенные Арендные ставки*	долл. США/кв. м/год	455	252
	руб./кв. м/год	24'434	13'384
Диапазон запрашиваемых арендных ставок*	долл. США/кв. м/год	280–850	250–650
	руб./кв. м/год	10'000–45'000	6'000–35'000
Ставки операционных расходов, руб./кв. м/год		4'000–7'000	2'500–4'500

\* без учета операционных расходов и НДС (18%)

Источник: Knight Frank Research, 2016 г.

## **Предложение**

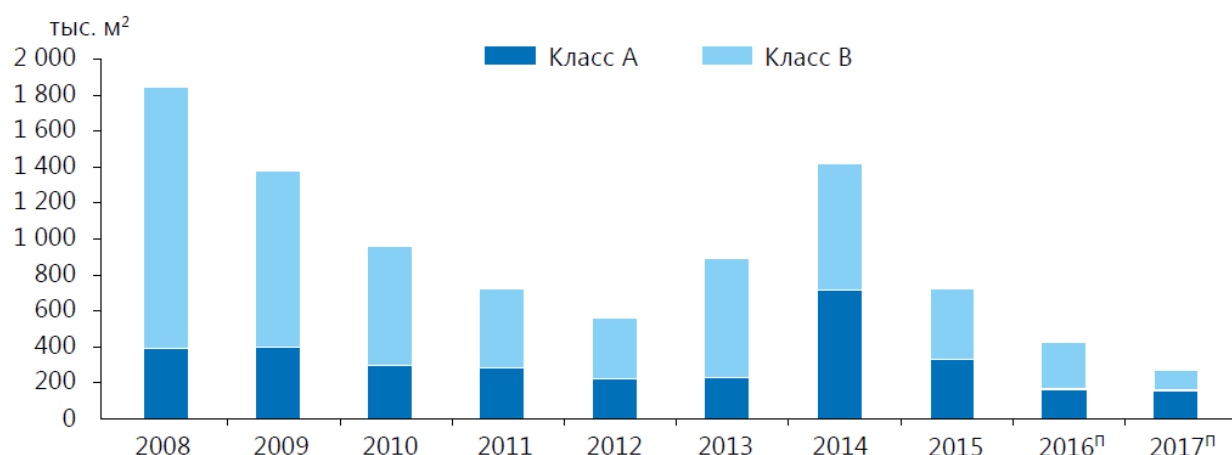
По итогам 3 квартала 2016 г. объем предложения введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей в Москве составил 15,8 млн. кв. м. Объем ввода в эксплуатацию офисов классов «А» и «В» за 1–3 кварталы 2016 г. снизился относительно аналогичного периода 2015 и 2014 гг. на 45% и 75% соответственно и составил 257 тыс. кв. м, из которых 15% соответствует офисам класса «А».

С учетом объема, заявленного к вводу в эксплуатацию до конца 2016 г., прирост качественных офисных площадей в 2016 г. станет минимальным за всю историю развития рынка офисной недвижимости столицы. Строительство большинства офисных объектов с заявленным вводом в эксплуатацию в 4 квартале 2016 г. уже завершено, однако девелоперы откладывают сроки ввода в эксплуатацию до обеспечения минимального необходимого арендного потока.

В связи с выходом на рынок 55 тыс. кв. м офисных площадей, сдаваемых в субаренду в бизнес-центрах класса «А», доля свободных площадей в офисах данного сегмента увеличилась на 2,4 п. п. относительно предыдущего квартала и по итогам 3 квартала 2016 г. составила 22,9%. В офисах класса «В» показатель доли свободных площадей составил 16,5%, снизившись относительно предыдущего квартала менее чем на 1 п. п.

Дефицит офисных блоков площадью более 10 тыс. кв. м характерен для некоторых центральных деловых районов: в связи с ограничением строительства в центре города объем вакантных площадей здесь формируется за счет ввода в эксплуатацию объектов, получивших разрешение на строительство до 2011 г., а также за счет высвобождения офисных блоков в бизнес-центрах, в которых компании оптимизируют арендуемое помещение. Между тем в таких развитых деловых зонах, как ММДЦ «Москва–Сити» и Павелецкий деловой район, сегодня сконцентрировано около 40% объема предлагаемых в аренду площадей класса «А» (с учетом строящихся зданий), что в абсолютном выражении составляет 430 тыс. кв. м.

**Рис. 3–4. Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов «А» и «В»**



Источник: Knight Frank Research, 2016 г.

## Спрос

Объем чистого поглощения качественных офисных площадей за 1–3 кварталы 2016 г. составил 382 тыс. кв. м. Без учета сделок по переходу прав собственности башни «Евразия» группе «ВТБ» и бизнес-центра «Президент Плаза» Сбербанку в счет кредитной задолженности объем поглощения за данный период составляет 188 тыс. кв. м.

При этом в 3 квартале 2016 г. в офисах класса «А» было зафиксировано отрицательное значение показателя чистого поглощения (в связи с увеличением предложения офисных площадей для сдачи в субаренду).

Начиная с 2014 г. спрос на офисные помещения был во многом обусловлен стремлением компаний сократить издержки на аренду. Однако сегодня компании изучают возможности по переезду в новые офисы, в то время как год назад арендаторы предпочитали вступать в переговоры по пересмотру условий аренды. Так, объем сделок по пересогласованию условий аренды по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. сократился в два раза, а объем сделок новой аренды увеличился на 16%. Впервые с начала 2015 г. сделки по пересогласованию коммерческих условий перестали занимать большую долю в общем объеме сделок.

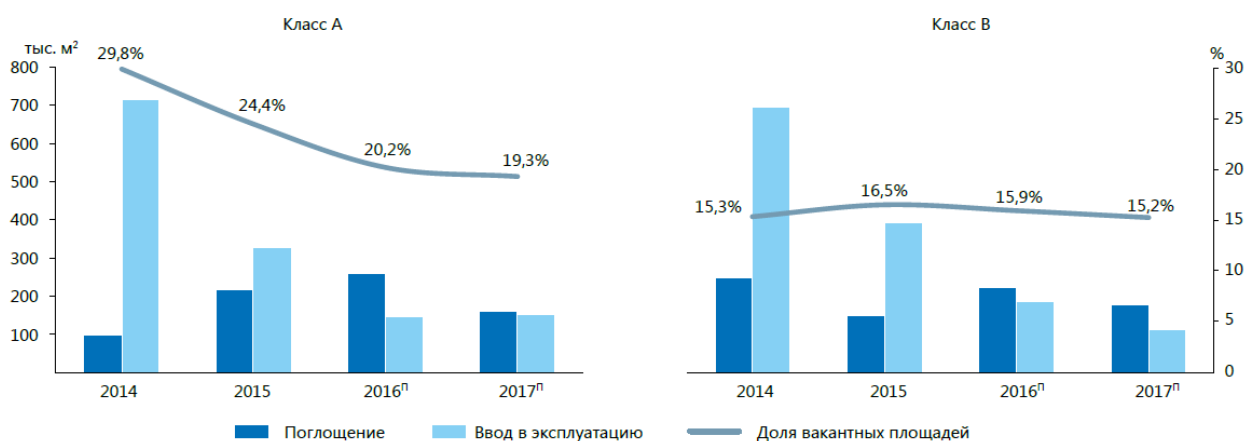
Наиболее активными в части аренды офисных помещений в первые три квартала 2016 г. стали компании, оперирующие в сфере высоких технологий, медиа и телекоммуникаций: с января по сентябрь представители отрасли заняли 21%–ю долю в общем объеме

сделок. При этом около 70% офисных помещений, арендованных компаниями ТМТ сектора, приходится на объекты, расположенные в пределах ТТК.

Стоит отметить, что в середине 2014 г. назад спрос со стороны представителей данного сегмента был ориентирован преимущественно на децентрализованные объекты: 50% объема сделок было заключено в бизнес-центрах, расположенных в районе МКАДа.

Децентрализация деловой жизни, получившая развитие в 2012–2014 гг., в настоящее время практически незаметна. Несколько лет назад многие компании делали выбор в пользу удаленных бизнес-центров с целью арендовать офисное помещение значительной площади по низкой ставке аренды. Сегодня эти опции возможны в объектах, расположенных ближе к центру города и имеющих хорошую транспортную доступность. Доля сделок по аренде качественных офисных помещений в объектах, расположенных в районе МКАДа, в 2015 г. достигала 33%, а по результатам 1–3 кварталов 2016 г. составила 5%.

**Рис. 3–5. Динамика объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей**



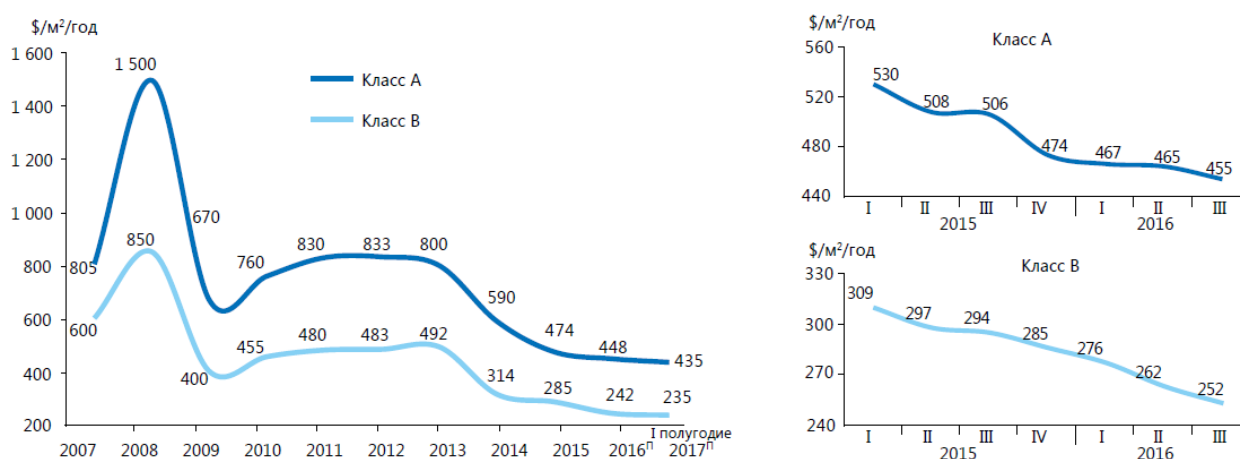
Источник: Knight Frank Research, 2016 г.

### Коммерческие условия

Начавшееся в середине 2014 г. активное снижение арендных ставок в офисах класса «А» замедлилось в 2015 г., и уже на протяжении трех кварталов 2016 г. наблюдается стагнация ставок в офисах данного сегмента: относительно начала 2016 г. снижение показателя средневзвешенной арендной ставки в рублевом эквиваленте составило 1,2%. По итогам 3 квартала 2016 г. средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка в офисах класса «А» в российских рублях составила 24'434 руб./кв. м/год или 455 долл. США/кв. м/год.

Наибольшее снижение арендных ставок в офисах класса «А» за последние 3 года было отмечено в бизнес-центрах, расположенных в районе МКАДа, а также в офисах ММДЦ «Москва-Сити»: средневзвешенный показатель арендной ставки снизился в почти в 2 раза в долларовом эквиваленте, что было обусловлено высокой конкуренцией, вызванной в свою очередь переизбытком предложения, характерного для рынка офисных помещений в этих деловых районах.

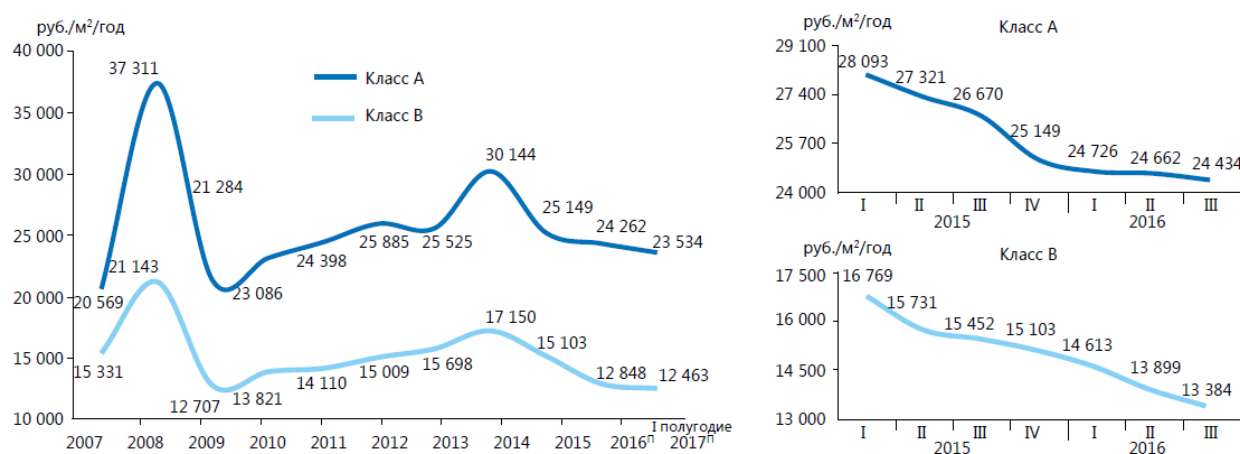
**Рис. 3–6. Динамика средних взвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов «А» и «В», номинированных в долларах США**



Источник: Knight Frank Research, 2016 г.

Наименьшее снижение арендных ставок за последние три года зафиксировано в офисах Центрального делового района: в связи с высоким уровнем заполняемости офисов в данной локации снижение средневзвешенного показателя в долларовом эквиваленте составило всего 13%.

**Рис. 3–7. Динамика средних взвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов «А» и «В», номинированных в российских рублях**



Источник: Knight Frank Research, 2016 г.

Арендные ставки в офисах класса «В» продолжают снижаться: в условиях высокой конкуренции со стороны более качественных офисных объектов, где помещения в аренду предлагаются на привлекательных коммерческих условиях, собственники офисов класса «В» вынуждены пересматривать запрашиваемые ставки аренды в сторону понижения. Так, показатель средневзвешенной арендной ставки в офисах класса «В» относительно начала 2016 г. снизился в рублевом эквиваленте на 8,4% и по итогам 3 квартала 2016 г. составил 13 384 руб./кв. м/год.

### **Прогноз**

По нашим прогнозам, в 2016 г. в эксплуатацию будет введено около 420 тыс. кв. м офисных площадей, а в 2017 г. – 270 тыс. кв. м. Таким образом, объем ввода в эксплуатацию новых объектов в 2017 г. обновит исторический минимум 2016 г. и будет на 90% сформирован объектами с перенесенными сроками ввода в эксплуатацию с 2015 и 2016 гг.

Рост поглощения качественных офисных площадей на фоне ожидаемого снижения объема ввода в эксплуатацию приведет к дальнейшему снижению уровня вакантных площадей в офисах Москвы. К концу 2016 г., по оценкам Knight Frank, показатель доли свободных площадей может достичь 20,2% в офисах класса «А» и 15,9% в офисах класса «В»; в 2017 г. снижение уровня вакантных площадей составит 1,0–1,5 п. п.

По мере восстановления рынка увеличение запрашиваемых ставок аренды в Москве будет происходить неравномерно. В первую очередь рост ожидается в деловых районах, которые сегодня наиболее востребованы на фоне снизившихся ставок аренды, – между Садовым кольцом и Третьим транспортным кольцом.

Собственники офисных зданий в районе МКАДа на фоне высокой конкуренции как с децентрализованными, так и менее удаленными объектами начнут увеличивать ставки аренды в последнюю очередь.

Рост арендных ставок может произойти не раньше второго полугодия 2017 г.

### 3.3 Обзор рынка складской и производственной недвижимости г. Москвы

#### Основные выводы

Объем введенных в эксплуатацию складских площадей в 1–3 2016 г. кварталах составил 525 тыс. кв. м, из которых более половины было введено в эксплуатацию за период июль–сентябрь 2016 г. Объем сделок по аренде и покупке складских площадей на московском рынке сократился на 30% по сравнению с аналогичным показателем 2015 г. и составил 723 тыс. кв. м.

Операторы розничной торговли продолжают оставаться основными потребителями складских помещений, однако их доля в общем объеме сделок снизилась относительно аналогичного показателя 2015 г.

Крупные торговые сети продолжают оставаться основным драйвером развития рынка складской недвижимости Москвы и всей России, формируя спрос на высококачественные комплексы большой площади. Однако того объема, который потенциально могут поглотить ведущие ритейлеры явно недостаточно для формирования устойчивого спроса на складские площади, поэтому конкуренция среди девелоперов по-прежнему сохраняется на высоком уровне, о чем свидетельствует высокий объем свободных площадей и снижающиеся ставки аренды.

Отсутствие тренда на рост арендных ставок делает спекулятивное строительство новых складских проектов экономически нерентабельным, что доказывается минимальным количеством новых спекулятивных проектов на рынке в 2016 г.

Таким образом, свободный объем формируется за счет объектов введенных в эксплуатацию в 2014–2015 гг., а также за счет высвобождения площадей на вторичном рынке.

Мы оцениваем перспективу восстановления рынка в 2017 г. как маловероятную, и, более того, в следующем году возможно дальнейшее снижение объема сделок, после крайне неплохих результатов 2015–2016 гг.

**Табл. 3–3. Ключевые показатели рынка складской и промышленной недвижимости Москвы**

Основные показатели. Динамика*	Класс недвижимости	
	Класс «А»	Класс «В»
Общий объем качественных площадей, тыс. кв. м	12'483	
в том числе, тыс. кв. м	10'515	1'968
Введено в эксплуатацию в 1–3 кв. 2016 г., тыс. кв. м	525,9	

Основные показатели. Динамика*	Класс недвижимости	
	Класс «А»	Класс «В»
Объем сделок по аренде и продаже складских площадей в 1–3 кварталах 2016 г., тыс. кв. м	723,1	
Доля вакантных площадей, %	9,2 ↓	
Заявляемые арендные ставки**, руб./кв. м/год	3'000–4'500 ↓	2'000–3'500 ↓
Операционные расходы, руб./кв. м/год	1'000–1'200 →	700–900 →

\* Изменение по сравнению с IV кварталом 2015 г.

\*\* Triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: Knight Frank Research, 2016 г.

**Рис. 3–8. Динамика прироста качественных складских площадей, объема сделок по аренде и продаже складских площадей и уровня вакантных площадей в Московском регионе**



Источник: Knight Frank Research, 2016 г.

### Предложение

В 1–3 кварталах 2016 г. на рынке Московского региона было введено в эксплуатацию 525,9 тыс. кв. м качественных складских площадей, что на 10% ниже аналогичного показателя 2015 г.



При этом 280 тыс. кв. м (53%) было введено в эксплуатацию за период июль–сентябрь 2016 г. Столь большое значение данного показателя обусловлено вводом в эксплуатацию нескольких крупных складских объектов, реализация которых проходила по схеме built-to-suit. Совокупный объем складских площадей Московского региона по итогам 3 квартала составил 12,5 млн. кв. м.

Основной объем введенных в эксплуатацию площадей в 1–3 кварталах пришелся на северное и южное направления – 42% и 41% соответственно.

По итогам III квартала доля рассматриваемых направлений в объеме складских площадей Московского региона превысила 40%. Еще одним направлением с высокой концентрацией складских площадей является юго-восточное, однако начиная со второго квартала 2015 г. мы наблюдаем снижение его доли в объеме прироста новых складских площадей.

Наибольшая доля в объеме введенных в эксплуатацию в 2016 г. площадей пришлась на объекты, которые были построены по схеме built-to-suit (75%).

В таком формате были реализованы преимущественно крупные (общей площадью более 30 тыс. кв. м) складские комплексы для компаний, оперирующих в сфере розничной торговли. В текущей ситуации игроки именно этого сегмента рынка являются основными потребителями складских комплексов, в большинстве случаев предпочитая аренде готового склада строительство нового комплекса с необходимыми им параметрами.

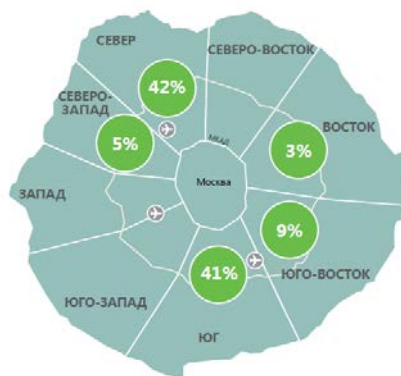
Объем спекулятивно построенных складских комплексов находится на низком уровне. Основной причиной этому является риск незаполняемости объекта ввиду большого объема доступного для аренды готового предложения. По предварительным данным объем спекулятивно построенных складских площадей по итогам 2016 г. не превысит 200 кв. м, что станет самым низким показателем начиная с 2012 г.

Несмотря на снижение прироста спекулятивных складских площадей и сохраняющийся на высоком уровне объем сделок, значимого изменения уровня вакантных площадей не происходит. Данный факт обусловлен тем, что часть сделок совершается компаниями в целях оптимизации занимаемых площадей, как правило, осуществляемой путем переезда в другие комплексы, а также за счет строительства новых складов под собственные нужды.

По итогам 3 квартала уровень вакантных площадей незначительно повысился и составил 9,2%, что в абсолютном выражении составляет около 1,2 млн. кв. м складских площадей. Стоит отметить, что в структуре свободных площадей преобладают помещения вторичного рынка (более 60%).

Свободные площади первичного рынка представлены преимущественно в объектах, введенных в эксплуатацию в 2014–2015 гг.

**Рис. 3–9. Распределение введенных в эксплуатацию в 1–3 кварталах 2016 г. складских площадей по направлениям**



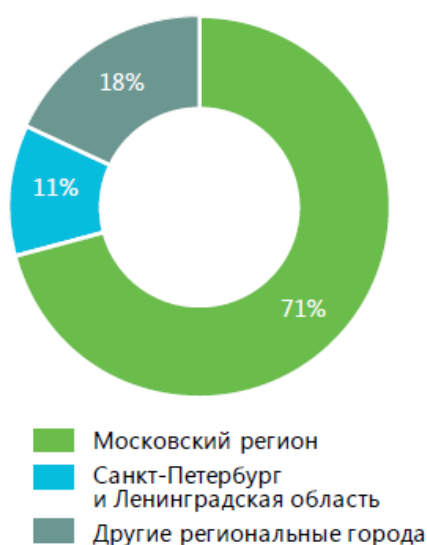
Источник: Knight Frank Research, 2016 г.

**Рис. 3–10. Распределение общего объема сделок по аренде и покупке качественных складских площадей по профилю арендатора в I–III кварталах 2016 г.**



Источник: Knight Frank Research, 2016 г.

**Рис. 3–11. Распределение сделок по аренде и покупке качественных складских площадей по регионам в I–III кварталах 2016 г.**



Источник: Knight Frank Research, 2016 г.

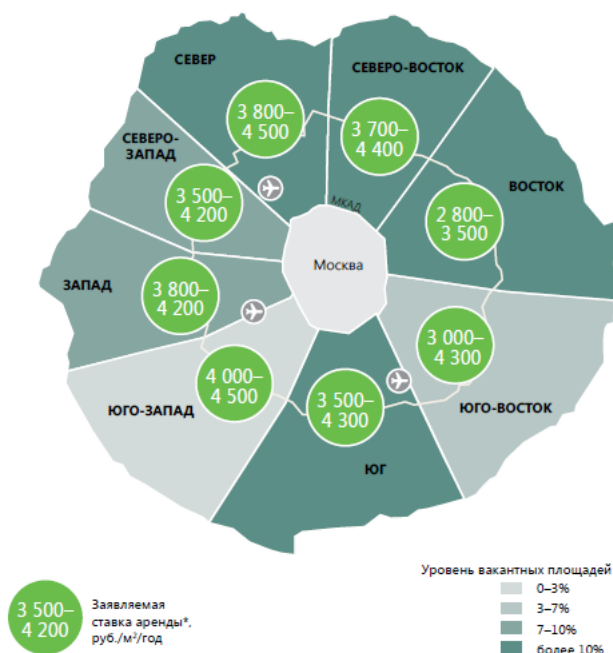
### **Спрос**

3 квартал 2016 г. продемонстрировал снижение активности арендаторов и покупателей складских площадей: объем сделок в Московском регионе за июль–сентябрь составил около 200 тыс. кв. м. Совокупно в Московском регионе с начала 2016 г. было куплено и арендовано 723 тыс. кв. м что на 30% ниже аналогичного показателя 2015 г. Стоит отметить, что Московский регион продолжает оставаться центральным звеном логистического бизнеса России: его доля в объеме сделок, закрытых на российском рынке за рассматриваемый период, составила 71%.

Наибольшую активность в части аренды и покупки продолжают демонстрировать операторы розничной торговли. С начала 2016 г. с их участием было закрыто 45% всего объема сделок, что на 20 п. п. ниже показателя 1–3 квартала 2015 г. Стоит, однако, отметить, что в аналогичные периоды до 2015 г. доля операторов розничной торговли варьировалась в диапазоне 30-40%.

Средний размер сделки с начала 2016 г. остается на высоком уровне – около 13 тыс. кв. м. Однако показатель демонстрирует ежеквартальное снижение с начала года. Мы считаем это частичным подтверждением тезиса о том, что большинство крупных игроков рынка уже использовали текущую ситуацию для развития собственных логистических мощностей и часть сделок совершается небольшими игроками, переезжающими в более качественные помещения ввиду снизившихся ставок аренды и более коротких, чем раньше, заключаемых арендных контрактов. Кроме этого, на снижение среднего размера сделки повлияло уменьшение доли операторов розничной торговли, сделки с которыми в среднем по объему в 1,5 раза больше, чем на рынке в целом.

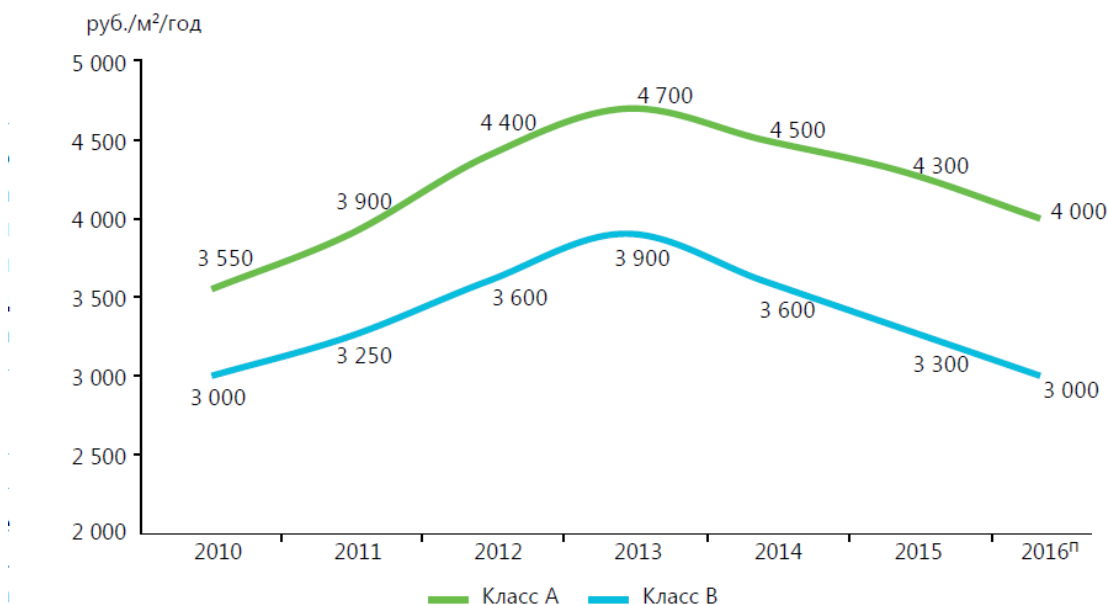
**Рис. 3–12. Заявляемые ставки аренды и распределение свободных площадей класса «А» по направлениям Московского региона**



\* Triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: Knight Frank Research, 2016 г.

**Рис. 3–13. Динамика заявляемых ставок аренды\* на складские площади в Москве в рублевом выражении**



\* Triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: Knight Frank Research, 2016 г.

### **Коммерческие условия**

На данный момент средняя заявляемая ставка аренды на складские помещения класса «А» в Московском регионе составляет 3'900 руб./кв. м/год, на помещения класса «В» – 3'000 руб./кв. м/год (triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей). С начала 2016 г. снижение средних заявляемых ставок аренды составило 9%.

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

### **Прогноз**

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

Объем сделок по аренде и покупке складских площадей, наиболее вероятно, составит около 1 млн. кв. м, что на 20% ниже аналогичного показателя 2016 г.

Основной объем сделок по итогам 2016 г. придется на операторов розничной торговли. Однако стоит отметить, что ввиду большого объема арендованных и купленных ими складских площадей наиболее вероятно, что в ближайшие один-два года рынку Московского региона придется адаптироваться к снижению спроса со стороны крупнейших розничных компаний в связи с полностью сформированным ими логистическим блоком в данном регионе.

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

## **4 Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки**

### **4.1 Методологические основы анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости**

Принцип наиболее эффективного использования объекта оценки и связанных с ним улучшений является основополагающим принципом при определении рыночной стоимости недвижимости.

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости предполагает отбор вариантов его альтернативного использования, включая в обязательном порядке вариант текущего использования объекта. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования объекта оценки.

На практике анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- отбор нескольких возможных вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующему законодательству;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки будет максимальной;
- формирование вывода о признании данного варианта наиболее эффективным использованием объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа: сначала для участка земли как условно свободного (незастроенного), а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями.

При этом следующее из анализа наиболее эффективного использования объекта использование участка с имеющимися улучшениями может быть признано наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка превышает стоимость участка как свободного.

В части, касающейся критерия юридической допустимости, Оценщик руководствуется нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объекта оценки, Оценщик рассматривает варианты его использования с учетом такого допущения.

При этом под условно свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

Если наиболее эффективное использование земельного участка как условно свободного отличается от его эффективного использования с учетом существующих улучшений, Оценщик анализирует возможность и финансовую оправданность законодательно разрешенного сноса с последующим строительством новых или реконструкции существующих улучшений, соответствующих функции эффективного использования его как свободного.

### **Анализ земельного участка как условно свободного**

Поскольку в рамках настоящего Отчета рассматривается застроенный земельный участок с имеющимися улучшениями в виде зданий административно-офисного и производственно-складского назначения, ниже приведенный анализ НЭИ проводится для земельного участка с имеющимися улучшениями.

## **Анализ земельного участка с имеющимися улучшениями**

### Законодательная разрешенность

Имущественный комплекс введен в эксплуатацию и функционирует в соответствии с разрешенным использованием земельных участков. Анализ предоставленных документов и осмотр объекта оценки показал, что фактическое использование совпадает с назначением строений и не противоречит разрешенному использованию земельных участков, на которых они располагаются. Согласно кадастровым паспортам №№ 77/501/13–554730 от 11 ноября 2013 г. и 77/501/13–554036 от 11 ноября 2013 г. на земельные участки, категория земель – земли населенных пунктов с разрешенным использованием участков для эксплуатации существующих административно-производственных зданий и сооружений и для размещения складских предприятий.

Таким образом, с точки зрения законодательной разрешенности юридически возможным является использование объекта оценки в качестве административного и производственно-складского комплекса.

### Физическая осуществимость

Учитывая конструктивное исполнение, объемно-планировочные решения объекта оценки, смена текущего использования без существенных дополнительных капиталовложений и изменения разрешенного использования земельных участков невозможна. Следовательно, эксплуатация объекта возможна в качестве административного и производственно-складского комплекса.

### Финансовая целесообразность и максимальная эффективность

Рассматриваемые объекты недвижимости, входящие в состав объекта оценки, отвечают современным требованиям рынка, поэтому Оценщик предполагает, что экономически эффективным является текущее использование рассматриваемого объекта в качестве административно-офисного и производственно-складского комплекса.

## **4.2 Вывод о наиболее эффективном использовании Объекта оценки**

Принимая во внимание результаты анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки – юридической допустимости, физической возможности, экономической целесообразности – Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование по текущему назначению – преимущественно как административно-офисный и часть – под производственно-складской комплекс.



## **5 Описание процесса оценки объекта недвижимости**

В соответствии с заданием на оценку в рамках данного Отчета определению подлежит рыночная стоимость Объекта оценки.

Рыночная стоимость в соответствии с федеральным законом № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. и в соответствии с федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г., определяется следующим образом:

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

### **5.1 Теоретические основы оценки недвижимости**

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

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

1. Получение исходных данных от Заказчика касательно объекта оценки.
2. Анализ информации и документации, предоставленной Заказчиком.
3. Сбор и анализ общих данных, характеризующих природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость оцениваемого имущества в масштабах региона, города и района расположения объекта.
4. Сбор и анализ специальных данных, относящихся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, консультаций с покупателями, дилерами и др.
5. Определение рыночной стоимости объекта на основе тех подходов и методов, по которым имеется достаточное количество достоверной информации для соответствующих расчетов, и которые отвечают целям и задачам настоящего отчета.
6. Оформление соответствующей части отчета об оценке с изложением результатов – исчерпывающе, доступно и однозначно интерпретируемым образом. Необходимое требование для этого этапа процесса оценки заключается в обеспечении

пользователя отчета достаточной информацией для понимания его исходных данных, аргументации, анализа и выводов.

В основе всех существующих методов расчета рыночной стоимости лежат три основных подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

При оценке объектов недвижимости применяются стандартные методы и подходы к оценке имущества, а именно: затратный, доходный и сравнительный подходы.

## **5.2 Затратный подход**

Этот подход в основном применяется по отношению к тем объектам недвижимости, которые редко выставляются на продажу на открытом рынке, или в том случае, когда отсутствует рыночная информация.

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости равняется затратам на приобретение участка земли (приобретение прав аренды) плюс стоимость «новых» сооружений за вычетом износа. Определение общей стоимости подразумевает, таким образом, два самостоятельных расчета:

- определение стоимости выполненных на земельном участке улучшений.
- определение стоимости земельного участка (стоимости права владения земельным участком) как условно «вакантного».

В общем случае расчет стоимости зданий затратным подходом проводится по следующему алгоритму:

- рассчитывается стоимость воспроизводства или стоимость замещения (полная восстановительная стоимость) ПВС каждого объекта без учета износа;

- определяется физический износ Ифиз каждого объекта;
- определяется функциональный (моральный) износ Ифун каждого объекта;
- определяется внешний (экономический) износ Ивн каждого объекта;
- рассчитывается общий накопленный износ И каждого объекта по формуле:

$$И = 1 - (1 - Ифиз) \times (1 - Ифун) \times (1 - Ивн)$$

- определяется стоимость прав на земельный участок СЗем.
- рассчитывается рыночная стоимость по затратному подходу СЗ по формуле:

$$РС = ПВС \times (1 - И) + Сзем$$

### 5.2.1 Определение полной восстановительной стоимости

При определении полной восстановительной стоимости зданий и сооружений используют удельные стоимостные показатели на уровне цен января 2010 г. для Москвы на единицу объема или площади по Сборнику Ко-Инвест укрупненных показателей стоимости строительства «Общественные здания», «Промышленные здания» и «Складские здания и сооружения» с последующей индексацией с помощью коэффициентов пересчета этих показателей в уровень цен на дату оценки.

Расчеты производятся по формуле:

$$ПВС = С \times П \times V \times Кп \times Кр \times Кндс \times Кпп, \text{ где:}$$

Р – полная восстановительная стоимость здания;

С – удельный показатель стоимости строительства в уровне сметных цен января 2010 г. на единицу объема или площади по Сборнику Ко-Инвест укрупненных показателей стоимости строительства «Общественные здания», «Промышленные здания» и «Складские здания и сооружения»;

П – поправки, учитывающие отличия объекта и аналога;

V – в зависимости от удельного показателя: строительный объем, общая площадь, протяженность и т.п.;

Т.е. {С × П × V} – стоимость строительства объекта в ценах января 2010 г.;

Кр – регионально-экономический коэффициент;

Кп – индексы последовательного пересчета стоимости строительства из уровня цен января 2010 г. в уровень цен, соответствующий дате оценки (сборник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», №№ 73 и 93);

Кндс – коэффициент, учитывающий НДС;

Кпп – коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль (прибыль застройщика).

Предпринимательская прибыль – требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которое позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для инвестора.

Поправки, учитывающие отличие объекта оценки от объекта-аналога, могут включать коэффициент на разницу в классе конструктивных систем, поправку на разницу в объеме или площади и др.

**Табл. 5–1. Таблица определения основных типов (классов) конструктивных систем для зданий и сооружений**

Здания		
С наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:	С несущими конструкциями преимущественно из:	Класс конструктивных систем
Кирпича	Железобетона и стали	КС–1
	Древесины	КС–2
Железобетона	Железобетона в бескаркасных системах	КС–3
	Железобетона в каркасных системах	КС–4
	Стали	КС–5
Панелей «сэндвич»	Стали и железобетона	КС–6
Древесины	Древесины	КС–7
Сооружения		
с преимущественным применением		Класс конструктивных систем
Нерудных и бетона		КС–8
Монолитного железобетона		КС–9
Сборного железобетона		КС–10
Конструкционной стали		КС–11
Стальных труб		КС–12
Древесины		КС–13
Кабелей и проводов		КС–14

Источник: «КО-Инвест», [www.coinvest.ru](http://www.coinvest.ru)

**Табл. 5–2. Поправки на разницу в площади/объеме**

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_0/V_{СПР}$	$K_0$	$S_0/S_{СПР}$	$K_0$
<0,10	1,24	<0,25	1,25
0,29–0,10	1,22	0,49–0,25	1,20
0,49–0,30	1,20	0,86–0,50	1,10
0,71–0,50	1,16	0,85–1,15	1,00
0,70–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	>1,50	0,93
>2,00	0,86		

Источник: «КО–Инвест», [www.coinvest.ru](http://www.coinvest.ru)

### Расчет прибыли предпринимателя (застройщика)

Для получения полной восстановительной стоимости объекта к рассчитанному значению стоимости строительства необходимо прибавить величину прибыли предпринимателя.

Прибыль предпринимателя – это вознаграждение инвестора за риск при строительстве объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (застройщик) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность. Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта, и определяется в процентах от стоимости завершеного строительства.

Для получения расчетных диапазонов прибыли предпринимателя были использованы различные информационные материалы, помещенные в сети Интернет.

Расчет прибыли застройщика проведен с использованием аналитического метода, предложенного сотрудниками Петербургского технического университета (СПбГТУ) к.т.н., доцентом Д.Д. Кузнецовым и д.т.н., профессором, заведующим кафедрой «Экономика и менеджмент недвижимости» Е.С. Озеровым.

Согласно этой методике расчет прибыли застройщика основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительства проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

$$P_r = \left[ 1 + V_k \times \frac{k}{3} + \delta_e \times \left( 1 + 2V_k \frac{k}{3} + V_k^2 \times \frac{k^2}{3} \right) \right] \times V_k \times \frac{k}{2}, \text{ где:}$$

$P_r$  – прибыль предпринимателя;

$V_k$  – норма отдачи на капитал при кредитовании нового строительства за квартал (4%–8%);

$k$  – продолжительность строительства в кварталах;

$\delta_e$  – начальные вложения в строительство в долях от стоимости строительства (0%–30%).

**Табл. 5–3. Расчет прибыли предпринимателя**

Исходные данные для расчета прибыли предпринимателя			Величина прибыли предпринимателя
$V_k$	$k_0$	$\delta_e$	$P_r$
4,00%	7	40%	0,20

Расчет полной восстановительной стоимости и износа объектов приведен в таблицах ниже

**Табл. 5–4. Расчет ПВС лабораторного корпуса общей площадью 26'362 кв. м**

Наименование	Наименование	Аналогичный объект (справочник «Общественные здания», версия от 2010 г., код. ОЗ.04.169)
Назначение	Здание лабораторного корпуса	НИИ лабораторный корпус
<i>Объемно–планировочные и функциональные параметры</i>		
Общая площадь, кв. м	26'362	
Строительный объем, куб. м	119'967	100'000
Количество этажей	6+ техподполье и подвал	

Наименование	Наименование	Аналогичный объект (справочник «Общественные здания», версия от 2010 г., код. ОЗ.04.169)
Высота этажа, м	3	
Площадь застройки, кв. м	3'849	
Материал стен	КС-4	КС-4
<i><u>Расчет полной восстановительной стоимости</u></i>		
Стоимость 1 куб. м здания, руб. (типовой проект №ОЗ.04.169 на 01.01.2010 г. по справочнику Ко-Инвест «Общественные здания», версия от 2010 года)		8'397,9 р.
Корректировка на разницу в объемах здания, и типового проекта (табл.№ 1.5. сборника «Общественные здания», версия от 2010 г.	1,00	
Скорректированная стоимость 1 куб. м здания в ценах на 01.01.2010 г.		8'398 р.
Регионально-климатический коэффициент по характерным конструктивным системам (раздел 5.1. по справочнику Ко-Инвест «Общественные здания», версия от 2010 г.)	1,00	
Индекс пересчета сметной стоимости строительства из уровня цен января 2010 г. на октябрь 2016 г. (табл. 2.6 КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», выпуски 73 и 93)	1,62	
Коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость	1,18	
Прибыль предпринимателя		1,20
Полная восстановительная стоимость 1 куб. м		19'276 р.
Полная восстановительная стоимость здания		2'312'500'351 р.

Табл. 5–5. Расчет ПВС производственного здания общей площадью 6'186 кв. м

Наименование	Наименование	Аналогичный объект (справочник «Промышленные здания», версия от 2010 года, код. ПЗ.04.001)
Назначение	производственное	производственное
<i>Объемно–планировочные и функциональные параметры</i>		
Общая площадь, кв. м	6'186	730
Строительный объем, куб. м	36'891	2'460
Количество этажей	1+подвал	
Высота этажа, м	6	
Площадь застройки, кв. м	3'470	
Материал стен	КС-4	КС–4
<i>Расчет полной восстановительной стоимости</i>		
Стоимость 1 куб. м здания, руб. (типовой проект №ПЗ.04.001 на 01.01.2010 г. по справочнику Ко-Инвест «Промышленные здания», версия от 2010 г.)		3'117,9 р.
Корректировка на разницу в объемах здания, и типового проекта (табл.№ 1.5. сборника «Промышленные здания», версия от 2010 г.)		0,86
Скорректированная стоимость 1 куб. м здания в ценах на 01.01.2010 г.		2'681 р.
Регионально-климатический коэффициент по характерным конструктивным системам (раздел 5.1. по справочнику Ко-Инвест «Промышленные здания», версия от 2010 г.)		1,00
Индекс пересчета сметной стоимости строительства из уровня цен января 2010 г. на октябрь 2016 г. (табл. 2.6 КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», выпуски 73 и 93)		1,62
Коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость		1,18



Наименование	Наименование	Аналогичный объект (справочник «Промышленные здания», версия от 2010 года, код. ПЗ.04.001)
Прибыль предпринимателя		1,20
Полная восстановительная стоимость 1 куб. м		6'155 р.
Полная восстановительная стоимость здания		227'056'536 р.

**Табл. 5–6. Расчет ПВС административного здания общей площадью 696 кв. м**

Наименование	Наименование	Аналогичный объект (справочник «Общественные здания», версия от 2010 года, код. ОЗ.34.005)
Назначение	Офис	Офис
<i><u>Объемно–планировочные и функциональные параметры</u></i>		
Общая площадь, кв. м	696	
Строительный объем, куб. м	3'682	10'000
Количество этажей	2+подвал	
Высота этажа, м	3	
Площадь застройки, кв. м	470	
Материал стен	КС–1	КС–1
<i><u>Расчет полной восстановительной стоимости</u></i>		
Стоимость 1 куб. м здания, руб. (типовой проект №ОЗ.04.165 на 01.01.2010 г. по справочнику Ко-Инвест «Общественные здания», версия от 2010 г.)		6'740,0 р.
Корректировка на разницу в объемах здания, и типового проекта (табл.№ 1.5. сборника «Общественные здания», версия от 2010 г.)		1,20

Наименование	Наименование	Аналогичный объект (справочник «Общественные здания», версия от 2010 года, код. ОЗ.34.005)
Скорректированная стоимость 1 куб. м здания в ценах на 01.01.2010 г.		8'088 р.
Регионально-климатический коэффициент по характерным конструктивным системам (раздел 5.1. по справочнику Ко-Инвест «Общественные здания», версия от 2010 г.)		1,00
Индекс пересчета сметной стоимости строительства из уровня цен января 2010 г. на октябрь 2016 г. (табл. 2.6 КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», выпуски 73 и 93)		1,62
Коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость		1,18
Прибыль предпринимателя		1,20
Полная восстановительная стоимость 1 куб. м		18'565 р.
Полная восстановительная стоимость здания		68'355'975 р.

**Табл. 5–7. Расчет ПВС гаража общей площадью 241 кв. м**

Наименование	Наименование	Аналогичный объект (справочник «Общественные здания», версия от 2010 года, код. ОЗ.09.005)
Назначение	гараж	гараж
<i>Объемно–планировочные и функциональные параметры</i>		
Общая площадь, кв. м	241	
Строительный объем, куб. м	958	1'650–2'250
Количество этажей	1	
Высота этажа, м	3	
Площадь застройки, кв. м	290	

Наименование	Наименование	Аналогичный объект (справочник «Общественные здания», версия от 2010 года, код. ОЗ.09.005)
Материал стен	КС–1	КС–1
<i>Расчет полной восстановительной стоимости</i>		
Стоимость 1 куб. м здания, руб. (типовой проект №ОЗ.09.005 на 01.01.2010 г. по справочнику Ко-Инвест «Общественные здания», версия от 2010 г.)		5'566 р.
Корректировка на разницу в объемах здания, и типового проекта (табл. № 1.5. сборника «Общественные здания», версия от 2010 г.)		1,20
Скорректированная стоимость 1 куб. м здания в ценах на 01.01.2010 г.		6'679 р.
Регионально-климатический коэффициент по характерным конструктивным системам (раздел 5.1. по справочнику Ко-Инвест «Общественные здания», версия от 2010 г.)		1,00
Индекс пересчета сметной стоимости строительства из уровня цен января 2010 г. на октябрь 2016 г. (табл. 2.6 КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», выпуски 73 и 93)		1,62
Коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость		1,18
Прибыль предпринимателя		1,20
Полная восстановительная стоимость 1 куб. м		15'331 р.
Полная восстановительная стоимость здания		14'687'285 р.

**Табл. 5–8. Расчет ПВС склада общей площадью 207 кв. м**

Наименование	Наименование	Аналогичный объект (справочник «Складские здания и сооружения», версия от 2010 г., код. СЗ.04.002)
Назначение	складской корпус	склад

Наименование	Наименование	Аналогичный объект (справочник «Складские здания и сооружения», версия от 2010 г., код. С3.04.002)
<i>Объемно–планировочные и функциональные параметры</i>		
Общая площадь, кв. м	207	
Строительный объем, куб. м	828	
Количество этажей	1	1
Высота этажа, м	3	
Площадь застройки, кв. м	251	
Материал стен	КС–1	КС–4
<i>Расчет полной восстановительной стоимости</i>		
Стоимость 1 куб. м здания, руб. (типовой проект №С3.04.002 на 01.01.2010 г. по справочнику Ко-Инвест «Складские здания и сооружения», версия от 2010 г.)		1'190 р.
Корректировка на разницу в объемах здания, и типового проекта (табл. № 1.5. сборника «Складские зданий и сооружения», версия от 2010 г.)		1,00
Скорректированная стоимость 1 куб. м здания в ценах на 01.01.2010 г.		1'190 р.
Регионально-климатический коэффициент по характерным конструктивным системам (раздел 6.1. по справочнику Ко-Инвест «Складские зданий и сооружения», версия от 2010 г.)		1,00
Индекс пересчета сметной стоимости строительства из уровня цен января 2010 г. на октябрь 2016 г. (табл. 2.6 КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», выпуски 73 и 93)		1,62
Коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость		1,18
Прибыль предпринимателя		1,20

Наименование	Наименование	Аналогичный объект (справочник «Складские здания и сооружения», версия от 2010 г., код. С3.04.002)
Полная восстановительная стоимость 1 куб. м		2'731 р.
Полная восстановительная стоимость здания		2'261'060 р.

**Табл. 5–9. Расчет ПВС склада ГСМ общей площадью 106 кв. м**

Наименование	Наименование	Аналогичный объект (справочник «Складские здания и сооружения», версия от 2010 года, код. С3.04.001)
Назначение	склад ГСМ	склад сырья
<i><u>Объемно–планировочные и функциональные параметры</u></i>		
Общая площадь, кв. м	106	
Строительный объем, куб. м	499	
Количество этажей	подвал	
Высота этажа, м	3,50	
Площадь застройки, кв. м	131	
Материал стен	КС–4	КС–4
<i><u>Расчет полной восстановительной стоимости</u></i>		
Стоимость 1 куб. м здания, руб. (типовой проект №С3.04.001 на 01.01.2010 г. по справочнику Ко-Инвест «Складские здания и сооружения», версия от 2010 г.)		1'369 р.
Корректировка на разницу в объемах здания, и типового проекта (табл.№ 1.5. сборника «Складские зданий и сооружения», версия от 2010 г.)		1,00

Наименование	Наименование	Аналогичный объект (справочник «Складские здания и сооружения», версия от 2010 года, код. С3.04.001)
Скорректированная стоимость 1 куб. м здания в ценах на 01.01.2010 г.		1'369 р.
Регионально-климатический коэффициент по характерным конструктивным системам (раздел 6.1. по справочнику Ко-Инвест «Складские зданий и сооружения», версия от 2010 г.)		1,00
Индекс пересчета сметной стоимости строительства из уровня цен января 2010 г. на октябрь 2016 г. (табл. 2.6 КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», выпуски 73 и 93)		1,62
Коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость		1,18
Прибыль предпринимателя		1,20
Полная восстановительная стоимость 1 куб. м		3'142 р.
Полная восстановительная стоимость здания		1'568'080 р.

**Табл. 5–10. Расчет ПВС здания общепита общей площадью 4'593 кв. м**

Наименование	Наименование	Аналогичный объект (справочник «Общественные здания», версия от 2010 года, код. О3.05.038)
Назначение	здание столовой	столовая
<i><u>Объемно–планировочные и функциональные параметры</u></i>		
Общая площадь, кв. м	4'593	
Строительный объем, куб. м	21'569	7'000
Количество этажей	3–4 + подвал	для 3–4 этажных зданий принимать с коэффициентом 0,98

Наименование	Наименование	Аналогичный объект (справочник «Общественные здания», версия от 2010 года, код. ОЗ.05.038)
Высота этажа, м	3,27	
Площадь застройки, кв. м	960	
Материал стен	КС-4	КС-4
<i><u>Расчет полной восстановительной стоимости</u></i>		
Стоимость 1 куб. м здания, руб. (типовой проект №ОЗ.05.038 на 01.01.2010 г. по справочнику Ко-Инвест «Общественные здания», версия от 2010 г.)		11'811 р.
Корректировка на разницу в объемах здания, и типового проекта (табл. № 1.5. сборника «Общественные здания», версия от 2010 г.)		0,86
Скорректированная стоимость 1 куб. м здания в ценах на 01.01.2010 г.		10'157 р.
Регионально-климатический коэффициент по характерным конструктивным системам (раздел 5.1. по справочнику Ко-Инвест «Общественные здания», версия от 2010 г.)		1,00
Индекс пересчета сметной стоимости строительства из уровня цен января 2010 г. на октябрь 2016 г. (табл. 2.6 КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», выпуски 73 и 93)		1,62
Коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость		1,18
Прибыль предпринимателя		1,20
Полная восстановительная стоимость 1 куб. м		23'315 р.
Полная восстановительная стоимость здания		502'880'985 р.

### Расчет совокупного износа

После определения полной восстановительной стоимости здания из нее вычитают величину общего износа, которая состоит из следующих видов износа.

### Физический износ

Физический износ – потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации или в результате природного воздействия. Оценка физического износа проводится на основе обследования конструктивных элементов зданий и сооружений.

Физический износ является потерей стоимости в результате естественного старения в процессе эксплуатации, ветхости, гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов сооружения. Такой тип износа может быть, как устранимым, так и не устранимым. Физический износ определялся методом поэлементного разбиения конструктивных элементов зданий, с использованием сведений об эффективном возрасте объектов и данных о сроках службы («Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений»; курс лекций «Основы оценки недвижимости», Москва, 1994 г., РОО). Численные значения физического износа округлены: для отдельных участков конструкций, элементов и систем – до 10%; для конструкций, элементов и систем до – 5%; для здания в целом – до 1%.

При определении физического износа методом поэлементного разбиения используется формула:

$$И_{\text{физ}} = [\sum Li \times Ei] / 100, \text{ где:}$$

$E_i$  – физический износ  $i$  – го конструктивного элемента (%),  $L_i$  – удельный вес  $i$ -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания,  $n$  – количество конструктивных элементов в здании.

Удельные веса конструктивных элементов определялись на основании справочника Ко-Инвест «Общественные здания», «Складские здания и сооружения» и «Промышленные здания» от 2010 г.

Физический износ конструктивных элементов определяется на основе таблицы показателей физического износа зданий, приведенной в методическом пособии «Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений», – Санкт-Петербург, 1997 г.

**Табл. 5–11. Таблица укрупненной оценки технического состояния зданий**

Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Физический износ, %
Повреждений и деформаций нет. Нет так же следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке	0–20%
Повреждений и дефектов, в том	Полы и потолки ровные, на потолках	21–40%



Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов	Физический износ, %
числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемышках	возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием	
Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуются трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней	41–60%
Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями	61–80%
Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемышкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена	81–100%

Физический износ объекта оценки также определялся на основании «Конспекта лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений» составленного Главным специалистом Главгосархстройнадзора России заслуженным Строителем РСФСР Ю.В. Бейлезомом.

Ниже в таблицах приведен расчет износа оцениваемых объектов.

**Табл. 5–12. Расчет физического износа лабораторного корпуса общей площадью 26'362 кв. м**

Элемент	Li, %	Ii, %	Ифиз, %
Подземная часть, включая фундаменты	7,99%	30,00%	2%
Каркас	12,01%	25,00%	3%
Стены наружные с отделкой	12,01%	35,00%	4%
Внутренние стены и перегородки	2,01%	35,00%	1%
Перекрытия и покрытия	14,02%	40,00%	6%
Кровля	2,99%	50,00%	1%

Элемент	Li, %	Ii, %	Ифиз, %
Окна и балконные двери	10,00%	45,00%	5%
Полы	5,98%	40,00%	2%
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	5,00%	35,00%	2%
Прочие конструкции	7,99%	30,00%	2%
Специальные конструкции	0,00%	35,00%	0%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	2,19%	35,00%	1%
Водоснабжение и канализация	10,40%	35,00%	4%
Электроснабжение и освещение	5,98%	40,00%	2%
Слаботочные системы	1,25%	40,00%	1%
Прочие системы и специальное оборудование	0,18%	40,00%	0%
<b>ИТОГО</b>	<b>100,00%</b>		<b>36%</b>

**Табл. 5–13. Расчет физического износа производственного здания общей площадью 6'186 кв. м**

Элемент	Li, %	Ii, %	Ифиз, %
Фундамент	9,01%	35,00%	3%
Каркас	10,00%	30,00%	3%
Стены	7,00%	50,00%	4%
Перегородки	0,00%	45,00%	0%
Перекрытия и покрытия	19,99%	45,00%	9%
Кровля	12,02%	60,00%	7%
Проемы	10,00%	55,00%	6%
Полы	5,99%	40,00%	2%
Отделка	5,99%	45,00%	3%
Прочие конструкции	0,99%	45,00%	0%
Особостроительные работы	0,00%	45,00%	0%
Отопление и вентиляция	7,60%	45,00%	3%
Водоснабжение и канализация	5,70%	45,00%	3%
Электроснабжение и освещение	4,75%	50,00%	2%

Элемент	Li, %	Ii, %	Ифиз, %
Слаботочные системы	0,95%	45,00%	0%
Прочие системы и специальное оборудование	0,00%	45,00%	0%
<b>ИТОГО</b>	<b>100,00%</b>		<b>46%</b>

**Табл. 5–14. Расчет физического износа административного здания общей площадью 696 кв. м**

Элемент	Li, %	Ii, %	Ифиз, %
Подземная часть, включая фундаменты	4,02%	30,00%	1%
Каркас	0,00%	25,00%	0%
Стены наружные с отделкой	18,00%	35,00%	6%
Внутренние стены и перегородки	5,02%	35,00%	2%
Перекрытия и покрытия	11,01%	40,00%	4%
Кровля	8,00%	45,00%	4%
Окна и балконные двери	10,00%	40,00%	4%
Полы	10,00%	35,00%	4%
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	12,01%	35,00%	4%
Прочие конструкции	5,99%	30,00%	2%
Специальные конструкции	7,20%	35,00%	3%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	2,38%	35,00%	1%
Водоснабжение и канализация	1,59%	35,00%	1%
Электроснабжение и освещение	3,39%	35,00%	1%
Слаботочные системы	1,38%	35,00%	0%
Прочие системы и специальное оборудование	0,00%	35,00%	0%
<b>ИТОГО</b>	<b>100,00%</b>		<b>36%</b>

**Табл. 5–15. Расчет физического износа гаража общей площадью 241 кв. м**

Элемент	Li, %	Ii, %	Ифиз, %
Подземная часть, включая фундаменты	14,90%	35,00%	5%
Каркас	0,00%	30,00%	0%

Элемент	Li, %	Ii, %	Ифиз, %
Стены наружные с отделкой	9,80%	50,00%	5%
Внутренние стены и перегородки	2,35%	45,00%	1%
Перекрытия и покрытия	10,20%	45,00%	5%
Кровля	7,00%	60,00%	4%
Окна и балконные двери	5,63%	55,00%	3%
Полы	3,76%	40,00%	2%
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	3,61%	45,00%	2%
Прочие конструкции	10,45%	45,00%	5%
Специальные конструкции	0,00%	45,00%	0%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	11,70%	45,00%	5%
Водоснабжение и канализация	4,60%	45,00%	2%
Электроснабжение и освещение	9,37%	50,00%	5%
Слаботочные системы	0,33%	45,00%	0%
Прочие системы и специальное оборудование	6,30%	45,00%	3%
<b>ИТОГО</b>	<b>100,00%</b>		<b>46%</b>

**Табл. 5–16. Расчет физического износа склада общей площадью 207 кв. м**

Элемент	Li, %	Ii, %	Ифиз, %
Фундамент	65,19%	45,00%	29%
Каркас	4,00%	30,00%	1%
Стены	5,00%	55,00%	3%
Перегородки	0,60%	45,00%	0%
Перекрытия и покрытия	2,00%	45,00%	1%
Кровля	1,20%	55,00%	1%
Проемы	1,60%	55,00%	1%
Полы	1,40%	45,00%	1%
Отделка	2,60%	45,00%	1%
Прочие конструкции	3,00%	45,00%	1%
Особостроительные работы	0,00%	45,00%	0%

Элемент	Li, %	Ii, %	Ифиз, %
Отопление и вентиляция	3,50%	45,00%	2%
Водоснабжение и канализация	3,50%	45,00%	2%
Электроснабжение и освещение	5,40%	50,00%	3%
Слаботочные системы	1,00%	45,00%	0%
Прочие системы и специальное оборудование	0,00%	45,00%	0%
<b>ИТОГО</b>	<b>100,00%</b>		<b>45%</b>

**Табл. 5–17. Расчет физического износа склада ГСМ общей площадью 106 кв. м**

Элемент	Li, %	Ii, %	Ифиз, %
Фундамент	17,30%	45,00%	8%
Каркас	28,00%	35,00%	10%
Стены	24,49%	55,00%	13%
Перегородки	2,00%	45,00%	1%
Перекрытия и покрытия	7,20%	45,00%	3%
Кровля	3,70%	55,00%	2%
Проемы	3,60%	55,00%	2%
Полы	2,70%	45,00%	1%
Отделка	5,50%	45,00%	2%
Прочие конструкции	3,00%	45,00%	1%
Особостроительные работы	0,00%	45,00%	0%
Отопление и вентиляция	0,00%	45,00%	0%
Водоснабжение и канализация	0,00%	45,00%	0%
Электроснабжение и освещение	2,50%	50,00%	1%
Слаботочные системы	0,00%	45,00%	0%
Прочие системы и специальное оборудование	0,00%	45,00%	0%
<b>ИТОГО</b>	<b>100,00%</b>		<b>45%</b>

**Табл. 5–18. Расчет физического износа здания столовой общей площадью 4'593 кв. м**

Элемент	Li, %	Ii, %	Ифиз, %
Подземная часть, включая фундаменты	3,99%	25,00%	1%
Каркас	9,01%	25,00%	2%
Стены наружные с отделкой	8,01%	45,00%	4%
Внутренние стены и перегородки	1,99%	35,00%	1%
Перекрытия и покрытия	22,00%	40,00%	9%
Кровля	9,01%	45,00%	4%
Окна и балконные двери	10,00%	40,00%	4%
Полы	8,01%	35,00%	3%
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	3,99%	35,00%	1%
Прочие конструкции	6,02%	30,00%	2%
Специальные конструкции	0,00%	35,00%	0%
Отопление, вентиляция и кондиционирование	7,20%	35,00%	3%
Водоснабжение и канализация	5,39%	35,00%	2%
Электроснабжение и освещение	4,49%	35,00%	2%
Слаботочные системы	0,90%	35,00%	0%
Прочие системы и специальное оборудование	0,00%	35,00%	0%
<b>ИТОГО</b>	<b>100,00%</b>		<b>37%</b>

### Функциональный износ

Функциональный (моральный) износ – потеря стоимости вследствие относительной неспособности оцениваемого объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Он обычно вызван несоответствием техническим и функциональным требованиям (таким как параметры, размер, стиль, срок службы и пр.). Функциональный износ может быть, как устранимым, так и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости и (или) полезности. В противном случае износ считается неустранимым.

Оценщиком не было выявлено признаков функционального износа для оцениваемого объекта. Таким образом, функциональный износ определен в 0%.

### Внешний износ

Внешний (экономический) износ – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Наличие признаков внешнего износа для оцениваемых объектов не обнаружено.

Ниже в таблице приведен расчет восстановительной стоимости оцениваемых зданий и сооружений.

**Табл. 5–19. Расчет восстановительной стоимости оцениваемых зданий и сооружений**

№	Наименование	ПВС, руб. с НДС	Износ, %	ВС, руб. с НДС
1	Лабораторный корпус общей площадью 26'362 кв. м по адресу: Москва шоссе Варшавское д. 42	2'312'500'351 р.	36%	1'480'000'225 р.
2	Производственный корпус общей площадью 6'186 кв. м по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2	227'056'536 р.	46%	122'610'530 р.
3	Административный корпус общей площадью 696 кв. м по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 3	68'355'975 р.	36%	43'747'824 р.
4	Здание гаража общей площадью 241 кв. м по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 4	14'687'285 р.	46%	7'931'134 р.
5	Складской корпус общей площадью 207 кв. м по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 5	2'261'060 р.	45%	1'243'583 р.
6	Склад ГСМ общей площадью 106 кв. м по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 6	1'568'080 р.	45%	862'444 р.

№	Наименование	ПВС, руб. с НДС	Износ, %	ВС, руб. с НДС
7	Здание столовой общей площадью 4'593 кв. м по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 7	502'880'985 р.	37%	316'815'021 р.
<b>ИТОГО</b>		<b>3'129'310'272 р.</b>		<b>1'973'210'760 р.</b>

### Расчет стоимости земельного участка

К восстановительной стоимости оцениваемого объекта следует добавить стоимость приобретения занимаемых им участков земли.

Рыночная стоимость земельных участков определяется исходя из их наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельных участков, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной. Наиболее эффективное использование земельных участков определяется с учетом возможного обоснованного их разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельных участков.

На основе проведенного анализа, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием земельных участков является их текущее назначение, в качестве размещения административно-офисного и производственно-складского комплекса.

При определении рыночной стоимости земельных участков Оценщик ориентировался на ситуацию, складывающуюся на рынке коммерческой недвижимости, в общем, и конкурентных объектов в частности, так как считается, что рынок установит стоимость для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов-аналогов.

Мнение Оценщика о величине рыночной стоимости учитывает сложившиеся рыночные тенденции. С точки зрения Оценщика цены предложений земельных участков могут подвергаться пересмотру с учетом текущих рыночных колебаний.

На дату оценки на рынке предложений к продаже прав долгосрочной аренды незастроенных земельных участков в городе Москва Оценщику удалось выявить несколько предложений по продаже прав аренды на земельные участки коммерческого



назначения, что позволило использовать метод сравнения продаж для определения рыночной стоимости права долгосрочной аренды земельного участка, используя корреляцию между кадастровой (нормативной) стоимостью права аренды и его рыночной стоимостью.

При расчете рыночной стоимости права на заключение договора аренды земельного участка, оценщик исходил из допущения о том, что существует прямая зависимость между нормативной стоимостью земельных участков и рыночной стоимостью права заключения договора аренды земельного участка.

Оценка рыночной стоимости прав аренды земельного участка в данном случае осуществляется с помощью усреднения коэффициента перехода от нормативной стоимости к рыночной.

Таким образом, расчет рыночной стоимости прав аренды осуществлялся по следующей формуле:

$$C = C_{\text{уч.}} \times K_{\text{д}} \times K_{\text{п}}, \text{ где:}$$

$C$  – стоимость платы за право заключение договора аренды земельного участка, руб.

$C_{\text{уч.}}$  – площадь земельного участка, кв. м;

$K_{\text{д}}$  – базовый удельный показатель стоимости для земельного участка, предоставляемого в аренду на 49 лет по кадастровым кварталам, видам функционального использования и видам деятельности, руб. / кв. м;

$K_{\text{п}}$  – коэффициент перехода от нормативной (кадастровой) стоимости к рыночной стоимости права заключения договора аренды земельного участка.

Информация о кадастровой стоимости земельных участков, входящих в объект оценки, приведена в таблице ниже.

**Табл. 5–20. Информация о кадастровой стоимости земельных участков**

Наименование	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Права владения	Основание права
Земельный участок по адресу: Москва, Варшавское шоссе, вл. 42	35 398	77:05:0003007:64	379 090 633	Аренда до ноября 2046 года	Договор аренды М-05-009810 от 11 сентября 1997 г.

Наименование	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Права владения	Основание права
Земельный участок по адресу: Москва, Варшавское шоссе, вл. 42, стр. 5	1 663	77:05:0003007:54	18 185 105	Аренда до 31 декабря 2014 года	Договор аренды М-05-509411 от 6 августа 2012 г.

Расчет коэффициента перехода ( $K_n$ ) от нормативной к рыночной стоимости права заключения договора аренды земельного участка, производился методом сравнения продаж, который предполагает следующую последовательность действий:

- расчет рыночной стоимости права долгосрочной аренды земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- к элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками;
- характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками;
- корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном и процентном выражении.

Расчет коэффициента перехода от нормативной стоимости земельного участка к рыночной приведен в таблице ниже.

Сопоставление объектов–аналогов с объектом оценки по следующим далее элементам сравнения: показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по указанным элементам, за исключением различия на цену предложения/спроса и сделок, сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%.

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

В результате исследований рынка недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости был произведен расчет корректировки на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) для земельных участков.

**Табл. 5–21. Расчет корректировки на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)**

№ п/п	Корректировка на торг, %		Среднее значение, %	Источник информации
	минимум	максимум		
1	5	15	10,0	АН «Gremm group», 6428000, Алексей
2	0	20	10,0	АН «ИНКОМ», 3630863, Елена
3	0	30	15,0	КК «JLL», 7370000, Анна
4	0	10	5,0	КК «Knight Frank», 9810000, Андрей
<b>Итого среднее значение</b>			<b>10,0%</b>	

Указанный дисконт на торг подтверждается справочным и данными: №Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Нижний Новгород 2014 г. под редакцией Лейфера Л.А.», стр. 113.

## 2.1. Скидка на торг. Активный рынок

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	9%	9%	10%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8%	8%	9%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	9%	5%	15%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8%	5%	11%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13%	8%	20%

**Табл. 5–22. Расчет коэффициента перехода от нормативной к рыночной стоимости права аренды земельного участка**

Характеристика	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Источник информации	www.roszem.ru/land/162376	www.roszem.ru/land/395748	www.roszem.ru/land/333932	www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_7.7_sot._izhs_713773791
Права владения	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Местоположение	Москва, ул. Хлобыстова, ВАО	Москва, Хорошевское шоссе	Москва, 4-й Лихачевский переулок, д.3а	Москва, Скаковая 24
Площадь земельного участка, га	1,29	1,42	0,68	0,077
Категория земли	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений
Вид разрешенного использования	для торговых объектов	строительство придорожных объектов	для многоэтажной застройки	для эксплуатации здания прачечной
Коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Цена предложения, руб.	559'608'063	855'858'000р.	160'000'000р.	51'802'647р.
Цена предложения, руб./га	433'804'700	602'716'901	235'294'118р.	672'761'652р.
Поправка на уторгование	0,9	0,9	0,9	0,9
Стоимость после корректировки, руб./га	390'424'230	542'445'211	211'764'706	605'485'487
Кадастровый квартал	77:04:0002009	77:09:0005010	77:09:0001027	77:09:000501
Удельный показатель кадастровой стоимости земель по кадастровым кварталам и видам функционального использования, руб./ кв.м	46'387	57'926	23'289	63'561
руб./ га	463'872'000	579'263'700	232'891'100	635'606'400
Коэффициент превышения рыночной стоимости над стоимостью, установленной Постановлением Правительства Москвы №687-ПП от 21.11.2014	0,84	0,94	0,91	0,95
<b>Среднее значения коэффициента превышения</b>	<b>0,91</b>			

Таким образом, рыночная стоимость земельных участков при допущении, что они свободны от улучшений, составляет на дату оценки 344'972'476 и 16'548'445 рублей.

Для целей данной оценки мы выделяем стоимость земельного участка под каждым строением. Наши расчеты основаны на предположении, что площадь земельных участков пропорционально делится между площадью застроек всех строений.

**Табл. 5–23. Расчет стоимости земельных участков в детализации по строениям**

№	Строение	Площадь застройки, кв. м	Доля ЗУ	Стоимость земельного участка, относящегося к строению, руб.
1	Москва шоссе Варшавское д. 42	3'849	41,97%	144'798'153
2	Москва шоссе Варшавское д. 42, стр.2	3'470	37,84%	130'540'294
3	Москва шоссе Варшавское д. 42, стр.3	470	5,13%	17'681'250
4	Москва шоссе Варшавское д. 42, стр.4	290	3,16%	10'909'708
5	Москва шоссе Варшавское д. 42, стр.5	251	100,00%	16'548'445
6	Москва шоссе Варшавское д. 42, стр.6	131	1,43%	4'928'178
7	Москва шоссе Варшавское д. 42, стр. 7	960	10,47%	36'114'894
<b>ИТОГО</b>				<b>361'520'921</b>

Рыночная стоимость прочего движимого и недвижимого имущества, входящего в Объект оценки, приравнивалась к остаточной балансовой стоимости на дату оценки. В случае, если остаточная балансовая нулевая, то рыночная стоимость принималась равной 1 рублю. Визуальный осмотр показал, что это имущество полностью утратило свои первоначальные эксплуатационные характеристики и не подлежит дальнейшей эксплуатации (требуется полная замена).

Элементы, представляющие собой лифты, сети и коммуникации (канализация, сети водопровода, электрооборудование – щиты распределительные, очистные сооружения, пожарная сигнализация, пожарная лестница, охранно-пожарная сигнализация, система контроля-доступа, система телевизионного наблюдения, оптоволоконный кабель, теплосеть), тепловые завесы, ворота, элементы благоустройства, такие как асфальтовое покрытие, система освещения, шлагбаумы и прочее, входит в рыночную стоимость объектов недвижимости, рассчитанную выше.

Рыночная стоимость мебели, контейнеров, будки караульной и прочих отдельных элементов объектов оценки, принимая во внимание срок использования, принималась равной остаточной балансовой, так как рыночная практика показывает, что при продаже имущественного комплекса элементы, входящие в основной объект с незначительным весом по значимости, идет в приложении к основному объекту недвижимости.

Ниже в таблице приведена информация.

**Табл. 5–24. Остаточная балансовая стоимость прочего недвижимого и движимого имущества ОАО «СЧЕТМАШ–ИНФО»**

№	Объект	Инв. номер	Стоимость на начало периода, руб.	Амортизация, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01 ноября 2016 г., руб.	Рыночная стоимость на 01 ноября 2016 г., руб.
<b>ИТОГО</b>			<b>39'382'388</b>	<b>31'856'653</b>	<b>7'525'734</b>	<b>7'525'799</b>
1	Будка караульная, стр. 8	01652	705	705	0	1
2	стр. 10	99882	8'737'514	2'468'771	6'268'742	6'268'742
3	Автомобильная стоянка Варшавское шоссе, д. 42, стр. 7	2022	167'531	139'386	28'145	28'145
4	Благоустройство столовой (асфальт. площадка) Варшавское шоссе, д. 42, стр. 7	2023	14'886	12'386	2'500	2'500
5	Сети водопровода столовой Варшавское шоссе, д. 42, стр. 7	21033	366'542	366'542	–	1
6	Сети канализации столовой Варшавское шоссе, д. 42, стр. 7	21023	652'185	351'094	301'091	301'091
7	Теплосеть столовой Варшавское шоссе, д. 42, стр. 7	21043	320'017	320'017	–	1
8	Ворота откатные с электроприводом на въезде на территорию № 1 Варшавское шоссе, д. 42	99879	105'822	105'822	–	1

№	Объект	Инв. номер	Стоимость на начало периода, руб.	Амортизация, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01 ноября 2016 г., руб.	Рыночная стоимость на 01 ноября 2016 г., руб.
9	Ворота откатные с электроприводом на въезде на территорию № 2 Варшавское шоссе, д. 42	99880	133'611	133'611	–	1
10	Ворота распашные на въезде на территорию (пожарные) Варшавское шоссе, д. 42	99881	49'799	49'799	–	1
11	Дороги и тротуары (01.01.64) Варшавское шоссе, д. 42	2021	237'798	237'798	–	1
12	Контейнер 40 тн б/у Варшавское шоссе, д. 42	1102	12'500	12'500	–	1
13	Контейнер 40 тн б/у Варшавское шоссе, д. 42	1103	12'500	12'500	–	1
14	Контейнер 40 футовый б/у, Варшавское шоссе, д. 42	1100	12'474	12'474	–	1
15	Контейнер 40 футовый б/у, Варшавское шоссе, д. 42	1101	11'268	11'268	–	1
16	Контейнер б/у 20 Морфлот, Варшавское шоссе, д. 42	99645	12'714	12'714	–	1
17	Контейнер б/у 20 Морфлот, Варшавское шоссе, д. 42	99646	12'714	12'714	–	1
18	Контейнер б/у Морфлот, Варшавское шоссе, д. 42	99612	12'403	12'403	–	1
19	Контейнер б/у Морфлот, Варшавское шоссе, д. 42	99613	12'403	12'403	–	1
20	Оптоволоконный кабель между стр.1,2,3 (01.12.02), Варшавское шоссе, д. 42	37110	203'607	203'607	–	1



№	Объект	Инв. номер	Стоимость на начало периода, руб.	Амортизация, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01 ноября 2016 г., руб.	Рыночная стоимость на 01 ноября 2016 г., руб.
21	Эл.зад-ка хол.воды в тех.подполье стр.1в ос.А-Б/13-15, Варшавское шоссе, д. 42	99836	18'800	18'800	–	1
22	Очистные сооружения, Варшавское шоссе, д. 42	2031	37'144	23'711	13'433	13'433
23	Пункт учета потребления теплоэнергии, Варшавское шоссе, д. 42	21044	48'702	38'833	9'869	9'869
24	Сети водопровода счетмаша (01.01.62), Варшавское шоссе, д. 42	21032	37'189	37'189	–	1
25	Сети канализации счетмаша (01.01.62), Варшавское шоссе, д. 42	21022	111'524	111'524	–	1
26	Структурир-ая каб.система стр.№3, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 3	99635	576'491	576'491	–	1
27	Охранно-пожарная сигнализация, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 3	99810	653'758	653'758	–	1
28	Канализация счетмаша (водосток), Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2	21011	87'464	87'464	–	1
29	Эстакада, пандус, навес Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2	21051	97'411	97'411	–	1
30	Пожарная лестница пр.кор. Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2	21047	103'477	103'477	–	1
31	Ворота секционные гаражн. пр.кор.	21045	119'840	119'840	–	1

№	Объект	Инв. номер	Стоимость на начало периода, руб.	Амортизация, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01 ноября 2016 г., руб.	Рыночная стоимость на 01 ноября 2016 г., руб.
32	Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2 Внутренн. противопож. водопров. пр.кор. Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2	21050	361'134	361'134	–	1
33	Ворота металлические производ.кор. Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2	21046	44'096	44'096	–	1
<b>Машины и оборудование</b>						
34	Автоматическая пожарная сигнализация СОУЭ, стр.4	10592	58'820	54'963	3'857	3'857
35	Автоматическая пожарная сигнализация СОУЭ, стр.1	99902	6'330'222	6'330'222	–	1
36	Автоматическая система пожарной сигнализации стр.3	99894	227'561	227'561	–	1
37	Лифт грузовой г/п 920 кг стр.1	99887	1'697'073	1'697'073	–	1
38	Лифт грузовой г/п 920 кг стр.1	99888	1'697'073	1'697'073	–	1
39	Лифт грузовой ПГ-285 стр. 7	35016	30'472	30'472	–	1
40	Лифт грузовой ПГ-285 стр. 7	35017	30'472	30'472	–	1
41	Лифт пассажирский г/п 320 кг стр.1	99893	1'275'619	1'275'619	–	1
42	Лифт пассажирский г/п 630 кг стр.1	99889	1'349'865	1'349'865	–	1
43	Лифт пассажирский г/п 630 кг стр.1	99890	1'349'865	1'349'865	–	1
44	Лифт пассажирский г/п 630 кг стр.1	99891	1'311'730	1'311'730	–	1
45	Лифт пассажирский г/п 630 кг стр.1	99892	1'311'730	1'311'730	–	1

№	Объект	Инв. номер	Стоимость на начало периода, руб.	Амортизация, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01 ноября 2016 г., руб.	Рыночная стоимость на 01 ноября 2016 г., руб.
46	Мебельные перегородки в холе 1-ого этажа, стр.1	99906	392'033	392'033	–	1
47	Перегородки офисные Elitable (холл, подвал), стр.1	99895	732'146	732'146	–	1
48	Револьверная дверь с тепловой завесой, стр.1	99896	442'386	442'386	–	1
49	Ресепшн в холле 1-ого этажа, стр.1	99903	395'469	395'469	–	1
50	Система контроля доступа, стр.1	99897	1'239'238	1'239'238	–	1
51	Система освещения территории	99904	1'322'761	1'322'761	–	1
52	Система телевизионного наблюдения	99905	1'708'371	1'708'371	–	1
53	Тепловая завеса 1-ого этажа, стр.1	99901	184'607	184'607	–	1
54	Тепловая завеса FRICO AC209	99899	33'506	33'506	–	1
55	Тепловая завеса FRICO AC209	99900	33'506	33'506	–	1
56	Тепловая завеса FRICO AC205, стр.1	99898	37'480	37'480	–	1
57	Устройство вводнораспределит. УВР 8503	30359	10'255	10'255	–	1
58	Шлагбаум у въездных ворот	99649	34'746	34'746	–	1
59	Щит распределительный ЩО-70	30336	2'481	2'481	–	1
60	Лифт грузовой г/п 500кг, 3 остановки Лифтмаш ПГ505МВ	1978	1'065'110	177'518	887'591	887'591
61	Система автоматической пожарной сигнализации и оповещения о пожаре	ДУ00099	106'801	96'296	10'505	10'505

№	Объект	Инв. номер	Стоимость на начало периода, руб.	Амортизация, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01 ноября 2016 г., руб.	Рыночная стоимость на 01 ноября 2016 г., руб.
62	Лифт грузовой ПГ-1005 гп. 1000 кг (стр.2)	1545	1'186'805	1'186'805	-	1
<b>Многолетние насаждения</b>						
63	Многолетние насаждения	22000	3'046	3'046	-	1
<b>Производственный и хозяйственный инвентарь</b>						
64	Стеллаж почтовый 1910x760x450; 30 ящиков-114x290	99884 а	49'994	49'994	-	1
65	Стеллаж почтовый 1910x760x450; 30 ящиков-114x290	99884 б	49'994	49'994	-	1
66	Стеллаж почтовый 1910x760x450; 30 ящиков-114x290	99884 в	49'994	49'994	-	1
67	Стеллаж почтовый 1910x760x450; 30 ящиков-114x290	99884 г	49'994	49'994	-	1
68	Стеллаж почтовый 1910x760x450; 30 ящиков-114x290	99884 д	49'994	49'994	-	1
69	Стеллаж почтовый 1910x760x450; 30 ящиков-114x290	99884 е	49'994	49'994	-	1
70	Шкаф д/сортировки почты, белый лакир.металл, 410 х345 х 1050, 5 ящиков	99886 а	11'191	11'191	-	1
71	Шкаф д/сортировки почты, белый лакир.металл, 410 х345 х 1050, 5 ящиков	99886 б	11'191	11'191	-	1
72	Шкаф д/сортировки почты, В1610мм х Ш410мм х	99885 а	18'193	18'193	-	1

№	Объект	Инв. номер	Стоимость на начало периода, руб.	Амортизация, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01 ноября 2016 г., руб.	Рыночная стоимость на 01 ноября 2016 г., руб.
	Г345мм					
73	Шкаф д/сортировки почты, В1610мм х Ш410мм х Г345мм	99885 б	18'193	18'193	–	1
74	Шкаф д/сортировки почты, В1610мм х Ш410мм х Г345мм	99885 в	18'193	18'193	–	1
75	Шкаф д/сортировки почты, В1610мм х Ш410мм х Г345мм	99885 г	18'193	18'193	–	1

Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом приведен ниже в таблице.

**Табл. 5–25. Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом**

№	Наименование	ВС, руб. включая НДС	Стоимость земельного участка, относящегося к строению, руб.	Рыночная стоимость, руб. не включая НДС
1	Москва шоссе Варшавское д. 42	1 480 000 225	144 798 153	1 624 798 378
2	Москва шоссе Варшавское д. 42, стр.2	122 610 530	130 540 294	253 150 824
3	Москва шоссе Варшавское д. 42, стр.3	43 747 824	17 681 250	61 429 074
4	Москва шоссе Варшавское д. 42, стр.4	7 931 134	10 909 708	18 840 842
5	Москва шоссе Варшавское д. 42, стр.5	1 243 583	16 548 445	17 792 028
6	Москва шоссе Варшавское д. 42, стр.6	862 444	4 928 178	5 790 622
7	Москва шоссе Варшавское д. 42, стр. 7	316 815 021	36 114 894	352 929 915
8	Прочее недвижимое и движимое имущество			7 525 799
<b>ИТОГО</b>		<b>1 973 210 761</b>	<b>361 520 922</b>	<b>2 342 257 482</b>

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом, составляет 2'342'257'482 рублей, не включая НДС, в том числе

- рыночная стоимость зданий общей площадью 38'391 кв. м, расположенных по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2, стр. 3, стр. 4, стр. 5, стр. 6 и стр. 7 – 2'334'731'683 руб.;
- рыночная стоимость прочего недвижимого и движимого имущества – 7'525'799 руб.

### **5.3 Сравнительный подход**

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

При применении этого подхода стоимость Объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Технология применения сравнительного подхода:

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

Сравнительный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных объектов, т.е. на принципе замещения. Принцип замещения предполагает, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект недвижимости заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению или ценности. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Принцип замещения исходит из того, что рынок является открытым и конкурентным, что на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением. Также подразумевается, что объект будет приобретаться на типичных для данного рынка условиях финансирования и находиться на рынке в течение достаточного периода времени, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей.

Преимущество сравнительного подхода состоит в его способности учитывать предпочтения продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток сравнительного подхода заключается в необходимости наличия достоверной рыночной информации для проведения оценки, что предполагает наличие развитого и прозрачного рынка сопоставимых объектов.

Сравнительный подход при оценке земельного участка включает метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

Основным методом сравнительного подхода является метод сравнения продаж. Методы выделения и распределения применяются в условиях отсутствия продаж незастроенных земельных участков и считаются менее надежными по сравнению с методом сравнения продаж.

Недостаток метода сравнения продаж состоит в том, что редко можно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Использование метода наиболее целесообразно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Методы выделения и распределения используются для оценки земельных участков с типовой застройкой, по которым имеются продажи объектов-аналогов на рынке. Это существенно ограничивает сферу их применения.

Так, метод выделения предполагает наличие развитого рынка застроенных участков, причем улучшения земельного участка должны быть сопоставимы с улучшениями

объекта оценки. Кроме того, возникает проблема сопоставимости площади земельных участков и объектов аналогов.

Главный недостаток метода распределения — сложность определения доли стоимости земли в общей стоимости единого объекта недвижимости. Эта доля может зависеть от достаточно большого количества факторов: типа недвижимости, местоположения участка, площади его застройки, возраста зданий (сооружений), их этажности и других факторов. Исходя из этого, в мировой практике считается, что данный метод не дает достоверных результатов и рекомендуется в качестве вспомогательного.

На основании всего вышеизложенного в рамках сравнительного подхода Оценщик применяет метод прямого сравнения продаж.

Оценка объекта методом сравнения в общем случае включает в себя следующие задачи:

- подбор объектов сравнения, изучение их характеристик и цены продажи (покупки);
- определение поправок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами;
- согласование и вывод стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

В идеале лучшим аналогом может быть объект недвижимости, проданный недавно на открытом рынке и являющийся практически точной копией оцениваемого объекта. Поскольку в реальной жизни подобрать достаточное число данных о сделках с такими аналогичными объектами бывает практически невозможно, в рыночные данные о продажах вносятся поправки или корректировки, отражающие отличия (по местоположению, по состоянию и др.) сравниваемых объектов от оцениваемого.

В дополнение к этому, запрашиваемые цены на аналогичные объекты недвижимости, выставленные на продажу, могут быть косвенным индикатором рыночной цены, однако, они, безусловно, не имеют такого значения, как скорректированные цены уже осуществленных сделок.

### **Подбор объектов–аналогов**

На основании анализа сегмента рынка<sup>1</sup>, к которому принадлежит объект оценки, были выявлены объекты недвижимости, сопоставимые с оцениваемым объектом.

---

<sup>1</sup> Подробный анализ рынка приведен в разделе 3



Исполнителем были выделены элементы сравнения, по которым будет сопоставляться оцениваемый единый объект недвижимости с объектами-аналогами:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики местоположения объекта недвижимости;
- линия домов;
- общая площадь объекта;
- наличие/отсутствие парковки;
- транспортная доступность;
- инфраструктура;
- наличие (отсутствие) коммуникаций;
- уровень отделки.

Подробная информация об объектах-аналогах и их характеристиках, элементов сравнения, по которым осуществляется сопоставление с оцениваемым объектом, приведена ниже в таблицах №№ 5.26 и 5.27.

#### **Определение поправок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами**

Сопоставление объектов-аналогов с объектом оценки по следующим далее элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому из указанных элементов сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

- условия продажи (предложения);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики местоположения объекта недвижимости;
- линия домов;
- наличие/отсутствие парковки;
- транспортная доступность;
- инфраструктура;
- наличие (отсутствие) коммуникаций;
- уровень отделки.

Корректировка на условия продажи (предложения)

Данная корректировка применяется в случае, если объект выставлен на продажу с укороченным сроком экспозиции и принимается в размере 35% на основании метода парных продаж по сопоставимым сделкам.

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

В результате исследований рынка недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости был произведен расчет корректировки на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (табл. 5.26).

**Табл. 5–26. Расчет корректировки на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)**

№ п/п	Корректировка на торг, %		Среднее значение, %	Источник информации
	минимум	максимум		
1	10	30	20	ЗАО «Найт Фрэнк», тел. +7 495 981 00 00, www.knightfrank.ru
2	10	20	15	«Бюро коммерческой недвижимости», +7-962 956 57 35, www.subarenda.ru

№ п/п	Корректировка на торг, %		Среднее значение, %	Источник информации
	минимум	максимум		
3	0	20	10	АН «Вид», +7 499 270 75 65, www.vidchehov.ru
<b>Итого среднее значение</b>			<b>15%</b>	

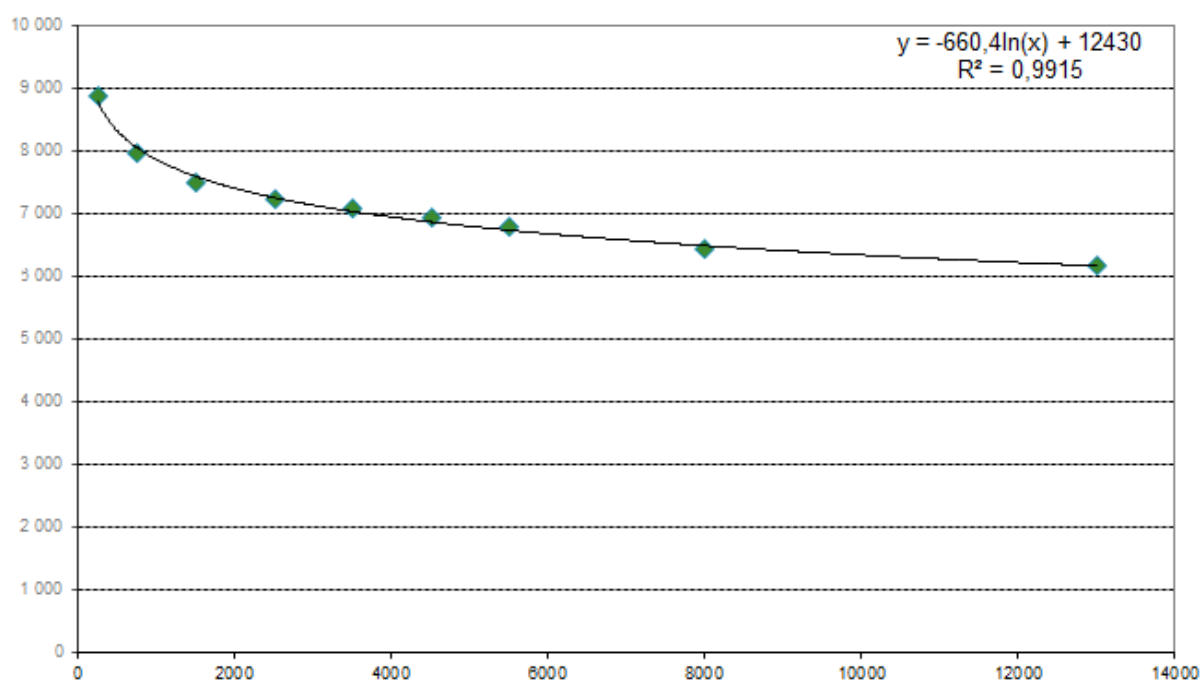
В рамках данного Отчета корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) принимается равной среднему значению корректировки на торг и составляет 15% для оцениваемого объекта недвижимости.

#### Корректировка на общую площадь объекта

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объекта при прочих равных условиях цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Величина данной корректировки была определена Исполнителем на основании выборки объектов соответствующего сегмента. Проведенное исследование рынка показывает, что для коммерческой недвижимости цена продажи 1 кв. м в зависимости от площади изменяется интервальным образом. В связи с этим выделяются диапазоны площади, на основании которых был построен график логарифмической зависимости, т. к. наибольшее значение величины достоверности аппроксимации ( $R^2$ ) имеет логарифмическая модель.

**График 5–1. Зависимость стоимости 1 кв. м недвижимости от площади объекта**



Источник: расчет ООО «Рашн Априэйл»

Отчет | Недвижимое и движимое имущество ОАО «СЧЕТМАШ-ИНФО» | Подготовлено для ОАО «СЧЕТМАШ-ИНФО» | Ноябрь 2016 г.

Таким образом, зависимость может быть описана следующей функцией:

$$\text{Удельная стоимость объекта недвижимости} = 660,4 \times \ln(\text{Общая площадь объекта недвижимости}) + 12'430, \text{ где:}$$

Исходя из вышеизложенного, Оценщик определял корректировку на размер общей площади по формуле:

$$\text{Корректировка на площадь} = \left[ \frac{660,4 \times \ln(\text{Общая площадь объекта недвижимости}) + 12'430}{-660,4 \times \ln(\text{Общая площадь объекта недвижимости}) + 12'430} \right] \times 100\%.$$

**Табл. 5–27. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с адресом: Москва, Варшавское шоссе, вл. 42, в рамках сравнительного подхода**

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Назначение объекта недвижимости	Имущественный комплекс	Имущественный комплекс	Имущественный комплекс	Имущественный комплекс	Имущественный комплекс
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м	рассчитывается	69'713	69'725	35'422	55'046
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности на здание/Право долгосрочной аренды	Право собственности на здание/Право долгосрочной аренды	Право собственности на здание/Право долгосрочной аренды	Право собственности на здание/Право долгосрочной аренды	Право собственности на здание/Право долгосрочной аренды
Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	–	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м	–	69'713	69'725	35'422	55'046
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	–	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м	–	69'713	69'725	35'422	55'046
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Срочная продажа	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	–	0,00%	0,00%	35,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м	–	69'713	69'725	47'820	55'046

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м		59'256	59'266	40'647	46'789
Период между датами сделок (предложений) и оценки	01 ноября 2016	октябрь 2016	октябрь 2016	октябрь 2016	октябрь 2016
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	–	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м	–	59'256	59'266	40'647	46'789
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 42	г. Москва, 1-ый Варшавский проезд, 1ас2	г. Москва, Волгоградский проспект, 42к12	г. Москва, Котляковская ул. 7/8	г. Москва, Котляковская ул. 8
	ЮАО, Нагатинский	ЮАО, Нагатинский	ЮВАО, Печатники	ЮАО, Москворечье-Сабурово	ЮАО, Москворечье-Сабурово
Корректировка на местоположение объекта недвижимости (%)	–	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м	–	59'256	59'266	40'647	46'789
Линия домов	Первая	Первая	Первая	Первая	Первая
Корректировка на линию домов (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м		59'256	59'266	40'647	46'789
Общая площадь объекта	38'183,90	28'468,70	7'171,00	18'350,00	16'350,00

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
недвижимости, кв. м					
Корректировка на общую площадь (%)	–	-3,43%	-16,82%	-8,14%	-9,30%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м	–	57'225	49'299	37'339	42'437
Наличие (отсутствие) парковки	Парковка наземная	Парковка наземная	Парковка наземная	Парковка наземная	Парковка наземная
Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	–	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м	–	57'225	49'299	37'339	42'437
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на транспортную доступность (%)	–	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м	–	57'225	49'299	37'339	42'437
Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
Корректировка на инфраструктуру	–	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м	–	57'225	49'299	37'339	42'437
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	–	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м	–	57'225	49'299	37'339	42'437
Состояние/уровень отделки	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	–	0	0	0	0
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м	–	57'225	49'299	37'339	42'437
Показатель совокупной корректировки	–	18,43%	31,82%	58,14%	24,30%
Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	–	5,43	3,14	1,72	4,12
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	–	0,38	0,22	0,12	0,29
<b>Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м</b>	<b>48'897</b>				
<b>Стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта без НДС (18%), определенная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>				<b>48'897</b>	
<b>Площадь объекта недвижимости, кв. м</b>				<b>38'183,90</b>	
<b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта без НДС (18%), определенная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>				<b>1'867'078'158</b>	

**Табл. 5–28. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного на земельном участке с адресом: Москва, Варшавское шоссе, вл. 42, стр. 5, в рамках сравнительного подхода**

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Назначение объекта недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ



Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м	рассчитывается	45'685	60'073	39'143	66'391
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности на здание/Право долгосрочной аренды	Право собственности на здание/Право долгосрочной аренды	Право собственности на здание/Право долгосрочной аренды	Право собственности на здание/Право долгосрочной аренды	Право собственности на здание/Право долгосрочной аренды
Корректировка на состав передаваемых прав на объект недвижимости (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м	-	45'685	60'073	39'143	66'391
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м	-	45'685	60'073	39'143	66'391
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Срочная продажа	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения) (%)	-	0,00%	0,00%	35,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м	-	45'685	60'073	52'843	66'391
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)		-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м		38'832	51'062	44'916	56'432
Период между датами сделок (предложений) и оценки	01 ноября 2016	октябрь 2016	октябрь 2016	октябрь 2016	октябрь 2016
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки (%)	–	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м	–	38'832	51'062	44'916	56'432
Местоположение объекта недвижимости	г. Москва, Варшавское шоссе, вл. 42, стр. 5	г. Москва, Кирпичные выемки, 12	г. Москва, Подъемная ул., 14с31	г. Москва, 2-ая Энтузиастов ул., д.5	г. Москва, 1-ый Варшавский проезд, 1а
	ЮАО, Нагатинский	ЮАО, Чертаново Южное	ЮВАО, Нижегородский	ВАО, Перово	ЮАО, Нагатинский
Корректировка на местоположение объекта недвижимости (%)	–	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м	–	38'832	51'062	44'916	56'432
Линия домов	Первая	Первая	Первая	Первая	Первая
Корректировка на линию домов (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м		38'832	51'062	44'916	56'432
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	207,30	1'970,00	824,00	282,30	1'733,00
Корректировка на общую площадь (%)	-	20,04%	11,40%	2,34%	18,69%

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м	-	46'614	56'882	45'969	66'977
Наличие (отсутствие) парковки	Парковка наземная	Парковка наземная	Парковка наземная	Парковка наземная	Парковка наземная
Корректировка на наличие (отсутствие) парковки (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м	-	46'614	56'882	45'969	66'977
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на транспортную доступность (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м	-	46'614	56'882	45'969	66'977
Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
Корректировка на инфраструктуру	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м	-	46'614	56'882	45'969	66'977
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций (%)	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м	-	46'614	56'882	45'969	66'977
Состояние/уровень отделки	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется	Ремонт не требуется
Корректировка на состояние/уровень отделки, руб.	-	0	0	0	0

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная стоимость объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м	-	46'614	56'882	45'969	66'977
Показатель совокупной корректировки	-	35,04%	26,40%	52,34%	33,69%
Коэффициент соответствия объекту недвижимости (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	2,85	3,79	1,91	2,97
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	0,25	0,33	0,17	0,26
<b>Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости без НДС, руб./кв. м</b>	<b>55'130</b>				
<b>Стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта без НДС (18%), определенная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>		<b>55'130</b>			
<b>Площадь объекта недвижимости, кв. м</b>		<b>207,30</b>			
<b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта без НДС (18%), определенная в рамках сравнительного подхода, руб.</b>		<b>11'428'449</b>			

Таким образом, рыночная стоимость зданий общей площадью 38'391 кв. м, расположенных по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2, стр. 3, стр. 4, стр. 5, стр. 6 и стр. 7, полученная сравнительным подходом, составляет 1'878'488'729 рублей, не включая НДС.

## 5.4 Доходный подход

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

Доходный подход наиболее распространен при оценке недвижимости, потенциально способной приносить доход, при оценке инвестиционных проектов, связанных с недвижимостью и др.

В процессе определения рыночной стоимости недвижимости с использованием доходного подхода, необходимо рассчитать и проанализировать следующие уровни доходов:

- потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов.
- действительный (эффективный) валовой доход – потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.
- чистый операционный (эксплуатационный) доход – действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

Кроме доходов, анализу подлежат расходы, связанные с объектом недвижимости.

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами: условно-постоянные расходы; условно-переменные расходы; расходы на замещение.

Доходный подход в оценке в большей степени распространен при оценке недвижимости, потенциально способной приносить доход. Доходный подход подразумевает, что цена объекта недвижимости на дату оценки – это есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет эксплуатации и продажи объекта недвижимости.

Существует два метода преобразования доходов, приносимых недвижимостью, в ее стоимость: капитализация дохода и дисконтирование потоков денежных средств. Метод капитализации дохода основан на определении чистого операционного дохода (или других показателей доходности) за один год владения и умножении этого дохода на соответствующий коэффициент (мультипликатор), называемый коэффициентом

капитализации. Дисконтирование строится на определении всех потоков денежных средств за весь период владения и приведения этих потоков к текущей стоимости.

Выбор способа капитализации определяется характером и качеством ожидаемых доходов. К объектам, приносящим стабильный доход, наиболее применим метод прямой капитализации. Метод дисконтирования денежных потоков применяется для объектов, имеющих переменные во времени величины потоков доходов и расходов. Расчеты учитывают изменение стоимости денег во времени.

Для оцениваемого объекта Исполнитель счел наиболее целесообразным использовать **метод прямой капитализации денежных потоков**.

Основной расчетной формулой для оценки стоимости объекта оценки в рамках метода капитализации является:

$$V = \frac{I}{R}, \text{ где:}$$

- V – оценка стоимости объекта оценки;
- I – чистый операционный доход;
- R – ставка капитализации для объекта недвижимости.

Чистый операционный доход представляет собой разность между действительным валовым доходом и операционными расходами.

Действительный валовой доход представляет собой величину потенциального валового дохода, уменьшенную на величину потерь, связанных с недозагрузкой площадей и потерями при сборе арендной платы.

Потенциальный валовой доход рассчитывается как произведение размера арендной платы на сдаваемую в аренду площадь.

Операционные расходы представляют собой текущие выплаты, связанные с функционированием объекта доходной недвижимости.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации проводилась в несколько этапов:

- определение потенциального дохода от сдачи в аренду оцениваемых помещений;

- определение действительного дохода;
- определение операционных расходов и расчет чистого операционного дохода;
- определение ставки капитализации;
- расчет стоимости объекта методом прямой капитализации дохода.

### **Этап 1: Определение потенциального валового дохода**

Потенциальный доход представляет собой сумму денежных поступлений при условии сдачи в аренду или продажи помещений на открытом рынке. Оценка потенциального дохода проекта осуществляется по всем возможным статьям доходов, таким как сдача в аренду коммерческих площадей, машиномест на предусмотренных подземных или наземных парковках.

Этап определения потенциального дохода от оцениваемого объекта включает в себя процедуры:

- исследования рынка аренды, сбор информации о сделках или предложениях по аренде аналогичных данному объекту;
- определение арендопригодной площади оцениваемого объекта;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц элементов сравнения;
- определение поправок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами;
- определение наиболее вероятного значения арендной платы;
- расчет потенциального дохода от объекта.

Поскольку в состав оцениваемой недвижимости входят объекты, имеющие разное функциональное назначение, то Оценщик проводил расчет рыночных арендных ставок для помещений следующего функционального назначения:

- 1) Офисные помещения
- 2) Производственно-складские помещения;
- 3) Торговые помещения;
- 4) Машиноместа на наземной парковке.

Для целей определения наиболее вероятного значения арендной платы был проведен анализ данных относительно предложения в аренду объектов аналогичного функционального назначения, близких по характеристикам и имеющих схожее местоположение.

Для расчета арендных ставок были выбраны аналоги, расположенные в зоне «ТТК–МКАД Юг», преимущественно на Варшавском шоссе или ближайшем от него местоположении, с сопоставимой удаленностью от станции метро.

Подробный расчет арендных ставок для оцениваемых зданий приведен в Приложении. Ниже в таблице № 5–29 результаты проведенного расчета.

### **Определение арендопригодной площади оцениваемых объектов недвижимости объекта**

Оцениваемый объект представляет собой имущественный комплекс общей площадью 38'391 кв. м. Исполнитель принимал арендопригодную площадь на основании данных Заказчика и проведенного визуального осмотра.

### **Определение потенциального валового арендного дохода**

Определение величины потенциального валового арендного дохода (ПВД) осуществляется путем умножения арендопригодной площади на ставку арендной платы. Расчет ПВД приведен ниже в Таблице.

**Табл. 5–29. Арендопригодная площадь и рыночные арендные ставки, расчет ПВД**

Наименование	Арендопригодная площадь, кв. м	Арендная ставка, руб. / кв. м	Расчет ПВД, руб. не включая НДС
<b>Административные помещения</b>	<b>17'475</b>	‘	
подвал	626	10'945	6'848'005
не подвал	16'849	15'035	253'326'219
<b>Производственно–складское</b>	<b>7'941</b>	‘	
подвал	2'291	5'890	13'495'757
1 этаж	5'650	8'060	45'538'194
<b>Торговые помещения</b>	<b>516</b>	26'970	13'908'699
<b>Паркинг</b>	<b>90 м/м</b>	53'196	4'787'640



Наименование	Арендопригодная площадь, кв. м	Арендная ставка, руб. / кв. м	Расчет ПВД, руб. не включая НДС
<b>ИТОГО</b>	<b>25'931,71</b>		<b>337'904'513</b>

## Этап 2: Определение действительного дохода

При расчете ДВД следует учитывать недозагрузку объекта недвижимости, а также потери при сборе арендной платы.

Исполнитель, учитывая местоположение объекта и большую площадь, решил принять уровень недозагрузки помещений равным 15%.

Согласно сложившейся практике, арендная плата вносится авансовыми платежами, потери, связанные с ее сбором, маловероятны. В связи с вышеуказанным, суммарные возможные потери при сборе арендной платы в дальнейших расчетах не учитывались.

## Этап 3: Определение операционных расходов и расчет чистого операционного дохода

Оценщик принимал операционные расходы по объекту недвижимости на основании опубликованных среднерыночных показателей для подобных объектов недвижимости в журнале RWAY № 247 на уровне 1'280 руб. за кв. м общей площади в год.

## Этап 4: Расчет ставки капитализации

Согласно ФСО № 7 (п. 23в) определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту. На момент оценки данные открытые данные о соотношении стоимости (сделки по продаже аналогичных объектов) и доходах в открытом доступе отсутствуют. На основании ФСО № 7 (п. 22д) нами были опрошены сотрудники московских отделов инвестиций компаний-консультантов в области коммерческой недвижимости (JLL, Knight Frank и Colliers International). Согласованная оценка ставки капитализации составляет 16,00% для аналогичных объектов (качество, местоположение, размер и т.д.)

## Этап 5: Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации дохода

Табл. 5–30. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода

Показатель	Значение
Потенциальный валовый доход	337 904 513
Коэффициент недополучения доходов	0,85
Действительный валовый доход	287 218 836
Операционные расходы, в т. ч.	49 140 480
Чистый операционный доход	238 078 356
Ставка капитализации	16,00%
<b>Рыночная стоимость объектов по доходному подходу, без НДС</b>	<b>1 487 989 725</b>

Таким образом, рыночная стоимость зданий общей площадью 38'391 кв. м, расположенных по адресу: Москва, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2, стр. 3, стр. 4, стр. 5, стр. 6 и стр. 7, полученная доходным подходом, составляет 1'487'989'725 рублей, не включая НДС.

### 5.5 Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

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

Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом, при его использовании, наиболее полно отражает рыночную стоимость воссоздания (затрат на воссоздание) объекта оценки, включая стоимость земельного участка, строительство здания и воссоздания улучшений на участке, подведение коммуникаций и пр. с учетом всех видов износа. Вместе с тем данный подход не достаточно отражает сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости, величину спроса и предложения на аналогичные объекты, уровень сложившихся цен в результате конкуренции.

Стоимость, полученная в рамках сравнительного (рыночного) подхода наиболее полно и объективно отражает ситуацию на рынке недвижимости, позволяя учесть спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому, то есть определить рыночную стоимость объекта оценки.

Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода наиболее полно и объективно отражают доходность оцениваемого объекта, то есть уровень и величину доходов при коммерческом его использовании.

Исходя из вышеизложенного, а так же целей проведения оценки – определение рыночной стоимости объекта недвижимости, наиболее целесообразно при согласовании результатов определить наибольшую достоверность использованных подходов к оценке и, соответственно, представительность каждого подхода в общей стоимости.

Для согласования результатов оценки и установления окончательного заключения о рыночной стоимости необходимо придать весовые коэффициенты результатам, полученным при оценке каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов к оценке, присутствует в итоговой величине стоимости оцениваемого объекта. Сумма весовых коэффициентов должна составлять «1» (100%).

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке на основе Доходного и Сравнительного подходов, производится с применением 5-х основных критериев по 20-ти балльной системе согласования оценки:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- Тип, качество, обширность данных, на основе которых производился анализ;
- Способность параметров, входящих в состав используемых подходов, учитывать конъюнктурные колебания;
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).
- Процедура согласования выполняется в следующей последовательности:
- Определяется степень важности каждого из критериев оценки, которая учитывает цели оценки, достоверность информации и другие факторы. Для удобства и упрощения расчетов степень важности устанавливается в процентном представлении, сумма составляет 100%.

- Для каждого из подходов определяется их представительность (в %), то есть насколько полно каждый подход отражает суть критерия. Сумма степеней соответствия составляет 100%.
- Устанавливаются итоговые весовые коэффициенты для каждого из подходов в соответствии с:

$$W_n = \sum_{i=1}^4 K_i \times m_i,$$

где:

$W_n$  – итоговый весовой коэффициент для каждого из подходов;

$K_i$  – степень важности  $i$ -го критерия в оценке рыночной стоимости;

$m_i$  – представительность каждого из подходов.

В связи с заданием на оценку, предполагаемым использованием результата определения рыночной стоимости, результатам, полученным с применением сравнительного и доходного подходов к оценке, присваиваются разные коэффициенты, так как оба использованных подхода к оценке позволяют в полной мере учесть спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому, то есть определить рыночную стоимость объекта оценки.

Результаты оценки преимуществ и недостатков каждого из примененных подходов представлены в таблице ниже.

**Табл. 5–31. Определение весовых коэффициентов**

Критерий	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводился анализ	2	20	7
Способность отразить реалии спроса и предложения	4	19	8
Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций	3	18	4
Способность учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов	2	19	3
Общее количество баллов	11	76	22
<b>Итого весовые коэффициенты</b>	<b>10%</b>	<b>70%</b>	<b>20%</b>

Источник: расчеты Исполнителя

**Табл. 5–32. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки**

№	Наименование	Площадь, кв. м	Затратный подход		Доходный подход		Сравнительный подход		Результат, руб. без НДС
			Рыночная стоимость, руб. без НДС	за кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС	за кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС	за кв. м	
1	Москва шоссе Варшавское д. 42	26 362	1 480 000 225	56 141	1 021 759 921	46 237	1 288 995 722	48 896	1 121 031 112
2	Москва шоссе Варшавское д. 42, стр.2	6 186	122 610 530	19 821	239 762 039	46 240	302 488 619	48 899	240 592 204
3	Москва шоссе Варшавское д. 42, стр.3	696	43 747 824	62 856	26 976 136	46 258	34 046 656	48 918	30 067 409
4	Москва шоссе Варшавское д. 42, стр.4	241	7 931 134	32 909	9 340 875	46 218	11 779 175	48 876	9 687 561
5	Москва шоссе Варшавское д. 42, стр.5	207	1 243 583	6 008	8 023 075	46 305	11 428 420	55 210	8 026 195
6	Москва шоссе Варшавское д. 42, стр.6	106	862 444	8 136	4 108 435	46 107	5 168 363	48 758	3 995 821
7	Москва шоссе Варшавское д. 42, стр. 7	4 593	316 815 021	68 978	178 019 244	46 238	224 581 774	48 897	201 211 328
	<b>Вес подхода</b>	–	<b>10%</b>	–	<b>70%</b>	–	<b>20%</b>	–	<b>1 614 611 630</b>
8	<b>Прочее недвижимое и движимое имущество</b>	–	<b>7 525 800</b>	–	–	–	–	–	<b>7 525 799</b>
9	<i>Будка караульная, стр. 8</i>	–	<i>1</i>	–	–	–	–	–	<i>1</i>
10	<i>стр. 10</i>	–	<i>6 268 742</i>	–	–	–	–	–	<i>6 268 742</i>
11	<i>Автодороги столовой Варшавское шоссе, д. 42, стр. 7</i>	–	<i>28 145</i>	–	–	–	–	–	<i>28 145</i>
12	<i>Благоустройство столовой (асфальт. площадка) Варшавское шоссе, д. 42, стр. 7</i>	–	<i>2 500</i>	–	–	–	–	–	<i>2 500</i>
13	<i>Сети водопровода столовой Варшавское шоссе, д. 42, стр. 7</i>	–	<i>1</i>	–	–	–	–	–	<i>1</i>
14	<i>Сети канализации столовой Варшавское шоссе, д. 42, стр. 7</i>	–	<i>301 091</i>	–	–	–	–	–	<i>301 091</i>
15	<i>Теплосеть столовой Варшавское шоссе, д.</i>	–	<i>1</i>	–	–	–	–	–	<i>1</i>

№	Наименование	Площадь, кв. м	Затратный подход		Доходный подход		Сравнительный подход		Результат, руб. без НДС
			Рыночная стоимость, руб. без НДС	за кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС	за кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС	за кв. м	
	<i>42, стр. 7</i>								
16	<i>Ворота откатные с электроприводом на въезде на территорию № 1 Варшавское шоссе, д. 42</i>	–	1	–	–	–	–	–	1
17	<i>Ворота откатные с электроприводом на въезде на территорию № 2 Варшавское шоссе, д. 42</i>	–	1	–	–	–	–	–	1
18	<i>Ворота распашные на въезде на территорию (пожарные) Варшавское шоссе, д. 42</i>	–	1	–	–	–	–	–	1
19	<i>Дороги и тротуары (01.01.64) Варшавское шоссе, д. 42</i>	–	1	–	–	–	–	–	1
20	<i>Контейнер 40 тн б/у Варшавское шоссе, д. 42</i>	–	1	–	–	–	–	–	1
21	<i>Контейнер 40 тн б/у Варшавское шоссе, д. 42</i>	–	1	–	–	–	–	–	1
22	<i>Контейнер 40 футовый б/у, Варшавское шоссе, д. 42</i>	–	1	–	–	–	–	–	1
23	<i>Контейнер 40 футовый б/у, Варшавское шоссе, д. 42</i>	–	1	–	–	–	–	–	1
24	<i>Контейнер б/у 20 Морфлот, Варшавское шоссе, д. 42</i>	–	1	–	–	–	–	–	1
25	<i>Контейнер б/у 20 Морфлот, Варшавское шоссе, д. 42</i>	–	1	–	–	–	–	–	1
26	<i>Контейнер б/у Морфлот, Варшавское шоссе, д. 42</i>	–	1	–	–	–	–	–	1

№	Наименование	Площадь, кв. м	Затратный подход		Доходный подход		Сравнительный подход		Результат, руб. без НДС
			Рыночная стоимость, руб. без НДС	за кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС	за кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС	за кв. м	
27	Контейнер б/у Морфлот, Варшавское шоссе, д. 42	–	1	–	–	–	–	–	1
28	Оптоволоконный кабель между стр.1,2,3 (01.12.02), Варшавское шоссе, д. 42	–	1	–	–	–	–	–	1
29	Эл.зад-ка хол.воды в тех.подполье стр.1в ос.А-Б/13-15, Варшавское шоссе, д. 42	–	1	–	–	–	–	–	1
30	Очистные сооружения, Варшавское шоссе, д. 42	–	13 433	–	–	–	–	–	13 433
31	Пункт учета потребления теплоэнергии, Варшавское шоссе, д. 42	–	9 869	–	–	–	–	–	9 869
32	Сети водопровода счетмаша (01.01.62), Варшавское шоссе, д. 42	–	1	–	–	–	–	–	1
33	Сети канализации счетмаша (01.01.62), Варшавское шоссе, д. 42	–	1	–	–	–	–	–	1
34	Структурир-ая каб.система стр.№3, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 3	–	1	–	–	–	–	–	1
35	Охранно-пожарная сигнализация, Варшавское шоссе, д. 42, стр. 3	–	1	–	–	–	–	–	1
36	Канализация счетмаша (водосток), Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2	–	1	–	–	–	–	–	1
37	Эстакада, пандус, навес Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2	–	1	–	–	–	–	–	1

№	Наименование	Площадь, кв. м	Затратный подход		Доходный подход		Сравнительный подход		Результат, руб. без НДС
			Рыночная стоимость, руб. без НДС	за кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС	за кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС	за кв. м	
38	Пожарная лестница пр.кор. Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2	–	1	–	–	–	–	–	1
39	Ворота секционные гаражн. пр.кор. Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2	–	1	–	–	–	–	–	1
40	Внутренн. противопож. водопров. пр.кор. Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2	–	1	–	–	–	–	–	1
41	Ворота металлические производ.кор. Варшавское шоссе, д. 42, стр. 2	–	1	–	–	–	–	–	1
42	Автоматическая пожарная сигнализация СОУЭ, стр.4	–	3 857	–	–	–	–	–	3 857
43	Автоматическая пожарная сигнализация СОУЭ, стр.1	–	1	–	–	–	–	–	1
44	Автоматическая система пожарной сигнализации стр.3	–	1	–	–	–	–	–	1
45	Лифт грузовой г/п 920 кг стр.1	–	1	–	–	–	–	–	1
46	Лифт грузовой г/п 920 кг стр.1	–	1	–	–	–	–	–	1
47	Лифт грузовой ПГ-285 стр. 7	–	1	–	–	–	–	–	1
48	Лифт грузовой ПГ-285 стр. 7	–	1	–	–	–	–	–	1
49	Лифт пассажирский г/п 320 кг стр.1	–	1	–	–	–	–	–	1
50	Лифт пассажирский г/п 630 кг стр.1	–	1	–	–	–	–	–	1



№	Наименование	Площадь, кв. м	Затратный подход		Доходный подход		Сравнительный подход		Результат, руб. без НДС
			Рыночная стоимость, руб. без НДС	за кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС	за кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС	за кв. м	
51	Лифт пассажирский г/п 630 кг стр.1	–	1	–	–	–	–	–	1
52	Лифт пассажирский г/п 630 кг стр.1	–	1	–	–	–	–	–	1
53	Лифт пассажирский г/п 630 кг стр.1	–	1	–	–	–	–	–	1
54	Мебельные перегородки в холе 1-ого этажа, стр.1	–	1	–	–	–	–	–	1
55	Перегородки офисные Elitable (холл, подвал), стр.1	–	1	–	–	–	–	–	1
56	Револьверная дверь с тепловой завесой, стр.1	–	1	–	–	–	–	–	1
57	Ресепшн в холле 1-ого этажа, стр.1	–	1	–	–	–	–	–	1
58	Система контроля доступа, стр.1	–	1	–	–	–	–	–	1
59	Система освещения территории	–	1	–	–	–	–	–	1
60	Система телевизионного наблюдения	–	1	–	–	–	–	–	1
61	Тепловая завеса 1-ого этажа, стр.1	–	1	–	–	–	–	–	1
62	Тепловая завеса FRICO AC209	–	1	–	–	–	–	–	1
63	Тепловая завеса FRICO AC209	–	1	–	–	–	–	–	1
64	Тепловая завеса FRICO AC205, стр.1	–	1	–	–	–	–	–	1
65	Уст-во вводнораспределит. УВР 8503	–	1	–	–	–	–	–	1
66	Шлагбаум у въездных	–	1	–	–	–	–	–	1

№	Наименование	Площадь, кв. м	Затратный подход		Доходный подход		Сравнительный подход		Результат, руб. без НДС
			Рыночная стоимость, руб. без НДС	за кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС	за кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС	за кв. м	
	<i>ворота</i>								
67	<i>Щит распределительный ЩО-70</i>	–	1	–	–	–	–	–	1
68	<i>Лифт грузовой э/п 500кг, 3 остановки Лифтмаш ПГ505МВ</i>	–	887 591	–	–	–	–	–	887 591
69	<i>Система автоматической пожарной сигнализации и оповещения о пожаре</i>	–	10 505	–	–	–	–	–	10 505
70	<i>Лифт грузовой ПГ-1005 эл. 1000 кг (стр.2)</i>	–	1	–	–	–	–	–	1
71	<i>Многолетние насаждения</i>	–	1	–	–	–	–	–	1
72	<i>Стеллаж почтовый 1910х760х450; 30 ящиков-114х290</i>	–	1	–	–	–	–	–	1
73	<i>Стеллаж почтовый 1910х760х450; 30 ящиков-114х290</i>	–	1	–	–	–	–	–	1
74	<i>Стеллаж почтовый 1910х760х450; 30 ящиков-114х290</i>	–	1	–	–	–	–	–	1
75	<i>Стеллаж почтовый 1910х760х450; 30 ящиков-114х290</i>	–	1	–	–	–	–	–	1
76	<i>Стеллаж почтовый 1910х760х450; 30 ящиков-114х290</i>	–	1	–	–	–	–	–	1
77	<i>Стеллаж почтовый 1910х760х450; 30 ящиков-114х290</i>	–	1	–	–	–	–	–	1
78	<i>Шкаф д/сортировки почты, белый лакир.металл, 410 х345</i>	–	1	–	–	–	–	–	1

№	Наименование	Площадь, кв. м	Затратный подход		Доходный подход		Сравнительный подход		Результат, руб. без НДС
			Рыночная стоимость, руб. без НДС	за кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС	за кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС	за кв. м	
	<i>х 1050, 5 ящиков</i>								
79	<i>Шкаф д/сортировки почты, белый лакир. металл, 410 х345 х 1050, 5 ящиков</i>	–	1	–	–	–	–	–	1
80	<i>Шкаф д/сортировки почты, В1610мм х Ш410мм х Г345мм</i>	–	1 344 972 476	–	–	–	–	–	1
81	<i>Шкаф д/сортировки почты, В1610мм х Ш410мм х Г345мм</i>	–	1	–	–	–	–	–	1
82	<i>Шкаф д/сортировки почты, В1610мм х Ш410мм х Г345мм</i>	–	1	–	–	–	–	–	1
83	<i>Шкаф д/сортировки почты, В1610мм х Ш410мм х Г345мм</i>	–	1	–	–	–	–	–	1
	Вес подхода		1		Не применялся		Не применялся		
<b>84</b>	<b>Земельные участки</b>								
84	Право аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:05:0003007:54	–	–	–	–	–	16 548 445	–	16 548 445
85	Право аренды на земельный участок, кадастровый номер 77:05:0003007:64, <u>в том числе:</u>	–	–	–	–	–	344 972 476	–	344 972 476
86	<i>часть земельного участка в габаритах здания по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д. 42</i>	–	–	–	–	–	37 422 857	–	37 422 857
87	<i>часть земельного участка в габаритах здания по адресу: г. Москва, Варшавское</i>	–	–	–	–	–	33 739 045	–	33 739 045

№	Наименование	Площадь, кв. м	Затратный подход		Доходный подход		Сравнительный подход		Результат, руб. без НДС
			Рыночная стоимость, руб. без НДС	за кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС	за кв. м	Рыночная стоимость, руб. без НДС	за кв. м	
	<i>ш., д. 42, стр. 2</i>								
89	<i>часть земельного участка в габаритах здания по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д. 42, стр. 3</i>	–	–	–	–	–	4 580 402	–	4 580 402
89	<i>часть земельного участка в габаритах здания по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д. 42, стр. 4</i>	–	–	–	–	–	2 826 205	–	2 826 205
89	<i>часть земельного участка в габаритах здания по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д. 42, стр. 6</i>	–	–	–	–	–	1 276 665	–	1 276 665
89	<i>часть земельного участка в габаритах здания по адресу: г. Москва, Варшавское ш., д. 42, стр. 7</i>	–	–	–	–	–	9 355 714	–	9 355 714
89	<i>часть земельного участка адресу: г. Москва, Варшавское ш., д. 42</i>	–	–	–	–	–	255 771 587	–	255 771 587
	Вес подхода		Не применялся		Не применялся		1		
	<b>ИТОГО</b>		<b>204 846 876</b>		<b>1 041 592 808</b>		<b>737 218 667</b>		<b>1 983 658 351</b>

Источник: расчеты Оценщика

Исходя из расчетов, произведенных на основе предоставленной информации, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки (01.11.2016 г.) составляет:

**1'983'658'351**

**(один миллиард девятьсот восемьдесят три миллиона шестьсот пятьдесят восемь тысяч триста пятьдесят один) рубль, не включая НДС.**

## 6 Перечень источников используемой информации

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы.

### Данные, предоставленные Заказчиком:

1. Свидетельства о государственной регистрации права.

### *Нормативные акты:*

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации.

### *Стандарты оценки:*

- Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
- Федеральный стандарт оценки № 10 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328.
- Стандартов и правил оценочной деятельности Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организацией – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков».

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации.

Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРО ОПЭО» являются обязательными для применения всеми членами НП «СРО ОПЭО».

*Научная литература:*

- Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости» – СПб.: 1997 г.;
- Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», – М.: 1994 г.;
- Д. Фридман, Н. Ордзуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», – М.: 1995 г.

*Информационно–аналитические материалы:*

- [www.cbonds.ru](http://www.cbonds.ru)
- [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)
- [www.roszem.ru](http://www.roszem.ru)
- <http://realty.dmir.ru/>
- [www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru)
- [www.promka.info](http://www.promka.info)
- [www.joneslanglasalle.ru](http://www.joneslanglasalle.ru)
- [www.colliers.ru](http://www.colliers.ru)
- [www.rway.ru](http://www.rway.ru)
- [www.makler.su](http://www.makler.su)
- [www.garfilt.ru](http://www.garfilt.ru)
- [www.realbc.ru](http://www.realbc.ru)
- [www.cre.ru](http://www.cre.ru)
- [www.rieltor.ru](http://www.rieltor.ru)
- [www.cian](http://www.cian)
- [www.realto.ru](http://www.realto.ru)

Еженедельный информационно-рекламный журнал «Недвижимость и цены».

**Приложение 1.**  
**Фотофиксация Объекта оценки**



Револьверная дверь с тепловой завесой,  
стр.1, 99896



Тепловая завеса 1-ого этажа, стр.1, 99901



Система контроля доступа, стр.1, 99897



Ресепшн в холле 1-ого этажа, стр.1, 99903



Тепловая завеса FRICO AC205, стр.1, 99898



Тепловая завеса FRICO AC209, 99899



Тепловая завеса FRICO AC209, 99900



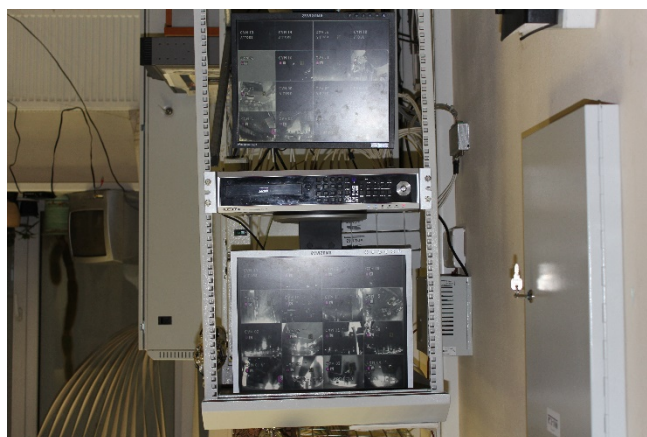
Мебельные перегородки в холе 1-ого этажа,  
стр.1, 99906



Перегородки офисные Elitable (холл, подвал), стр.1, 99895 (справа)



Автоматическая пожарная сигнализация  
СОУЭ, стр.1



99902 Система телевизионного наблюдения

Лифт пассажирский г/п 320 кг стр.1, 99893



Лифт пассажирский г/п 630 кг стр.1, 99889



Стеллаж почтовый 1910x760x450; 30 ящиков



Шкаф д/сортировки почты, белый





Шлагбаум у въездных ворот, 99649 Будка караульная, 01652



Эстакада, пандус, навес стр.2, 21051



Контейнер 40 футовый б/у, 01101



Контейнер б/у 20 Морфлот, 99645



**Приложение 2.**  
**Расчет рыночной арендной ставки для объектов недвижимости**

Ниже приведен расчет рыночной стоимости арендной ставки для административных, производственной-складских и торговых помещений.

**Табл. П2–1. Расчет рыночной стоимости арендной ставки для административных помещений оцениваемого имущественного комплекса, расположенного на земельном участке с адресом: Москва, Варшавское шоссе, вл. 42**

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="http://zдание.info/аренда/аренда_офисов/3430/object/11186">http://zдание.info/аренда/аренда_офисов/3430/object/11186</a>	<a href="http://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/офисное_помещение_23_м_711556763">www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/офисное_помещение_23_м_711556763</a>	<a href="http://www.apex-realty.ru/view.php?id=130248">http://www.apex-realty.ru/view.php?id=130248</a>
Тип помещений	административное	административное	административное	административное
Адрес	Варшавское шоссе, 42	Хлебозаводский проезд, 7 стр 10	Нагорный проезд, 7	Ленинская слобода ул.
Площадь, кв. м	16'849	6'912	23	67
Состояние помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Цена предложений*, руб за кв. м в год, не включая НДС	рассчитывается	13'389	19'004	16'120
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	0%	0%	0%	0%
Корректировка на расположение	0%	0%	0%	0%
Корректировка на площадь	0%	0%	-10%	-10%
Корректировка на состояние	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость арендной ставки, руб. за кв. м в год, не включая НДС</b>	<b>15'035</b>	<b>13'389</b>	<b>17'192</b>	<b>14'524</b>

\*Величины арендных ставок не включают коммунальные платежи и включают эксплуатационные расходы

Табл. П2–2. Расчет рыночной стоимости арендной ставки для производственно-складских помещений оцениваемого имущественного комплекса, расположенного на земельных участках с адресом: Москва, Варшавское шоссе, вл. 42 и вл. 42, стр. 5

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimosst/skladskoe_pomeschenie_60_m_479112708">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimosst/skladskoe_pomeschenie_60_m_479112708</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimosst/ofisnye_i_proizvodstvennye_pomescheniya_ot_16_kv._m_686103795">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimosst/ofisnye_i_proizvodstvennye_pomescheniya_ot_16_kv._m_686103795</a>	<a href="http://www.niivt.ru/images/arendatoram/Raszenki_12.2014.jpg">http://www.niivt.ru/images/arendatoram/Raszenki_12.2014.jpg</a>
Тип помещений	Производственно-складское	производственно-складские	производственно-складские	производственно-складские
Адрес	Варшавское шоссе, 42	Варшавское шоссе., д. 36	Варшавское шоссе., д. 28	Нагорный проезд, д. 7
Площадь, кв. м	8'060	60	1'500	5'000
Состояние помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Цена предложений*, руб за кв. м в год, не включая НДС	рассчитывается	4'347	7'105	5'932
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	0%	0%	0%	0%
Корректировка на расположение	0%	0%	0%	0%
Корректировка на площадь	0%	-10%	0%	0%
Корректировка на состояние	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость арендной ставки, руб. за кв. м в год, не включая НДС</b>	<b>15'035</b>	<b>3'913</b>	<b>7'105</b>	<b>5'932</b>

\*Величины арендных ставок не включают коммунальные платежи и включают эксплуатационные расходы

Табл. П2–3. Расчет рыночной стоимости арендной ставки для торговых помещений оцениваемого имущественного комплекса, расположенного на земельном участке с адресом: Москва, Варшавское шоссе, вл. 42

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации		<a href="http://irr.ru/real-estate/commercial/retail/Arenda-pomescheniya-na-ul-Masterkova-advert531633278.html">http://irr.ru/real-estate/commercial/retail/Arenda-pomescheniya-na-ul-Masterkova-advert531633278.html</a>	<a href="http://irr.ru/real-estate/commercial/retail/Magazina-Nagatinskoy-ul-advert531444174.html">http://irr.ru/real-estate/commercial/retail/Magazina-Nagatinskoy-ul-advert531444174.html</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_26_m_688280312">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_26_m_688280312</a>
Тип помещений	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Адрес	Варшавское шоссе, 42	Мастеркова ул.	Нагатинская ул, д. 11	Чонгорский бульвар, д. 9
Площадь, кв. м	516	120	330	26
Состояние помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Цена предложений*, руб за кв. м в год, не включая НДС	рассчитывается	29'661	24'000	30'277
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг) (%)	0%	0%	0%	0%
Корректировка на расположение	0%	0%	0%	0%
Корректировка на площадь	0%	-10%	0%	-10%
Корректировка на состояние	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная стоимость арендной ставки, руб. за кв. м в год, не включая НДС</b>	<b>26'970</b>	<b>29'661</b>	<b>24'000</b>	<b>27'249</b>

\*Величины арендных ставок не включают коммунальные платежи и включают эксплуатационные расходы

Ниже приведен расчет корректировки на подвал.

Помещения, расположенные в подвале здания, ценятся меньше помещений, расположенных в наземных этажах, и, следовательно, стоимость их аренды несколько ниже.

В случае если доля площади подвальных помещений объекта оценки больше доли площади подвальных помещений объекта-аналога, величина данной корректировки рассчитывается по формуле:

$$\text{Корректировка на долю подвальных помещений} = \left| \text{Удп}_{\text{об оц}} - \text{Удп}_{\text{об ан}} \cdot \text{Кп} \right| \cdot 100\% , \text{ где:}$$

Удп об оц – удельный показатель доли площади подвальных помещений объекта оценки (рассчитывается как отношение подвальных помещений к общей площади), %;

Удп об ан – удельный показатель доли площади подвальных помещений объекта-аналога (рассчитывается как отношение подвальных помещений к общей площади), %;

Кп – коэффициент, учитывающий разницу в стоимости единицы площади подвальных и наземных помещений.

Величина коэффициента, учитывающего разницу в стоимости подвальных и наземных помещений, рассчитывалась методом парных продаж на основании данных рынка коммерческой недвижимости города Москвы. Данный коэффициент рассчитывается по формуле:

$$\text{Кп} = \left( \frac{\text{Уд. стоимость аренды подвальных помещений}}{\text{Уд. стоимость аренды наземных помещений}} - 1 \right) \cdot 100\%$$

Расчет коэффициента, учитывающего разницу в стоимости подвальных и наземных помещений, представлен в таблице ниже и произведен по предложениям аренды помещений.

**Табл. П2–4. Расчет корректировки на долю подвальных помещений**

Параметры	Пара аналогов № 1		Пара аналогов № 2		Пара аналогов № 3	
Местоположение	Москва, ст.м. ВДНХ, ул. Лосевская, д. 18	Москва, ст.м. ВДНХ, ул. Лосевская, д. 18	Москва, ст.м Улица Шмитовский проезд, д. 7	Москва, ст.м Улица Шмитовский проезд, д. 5	Москва, ст.м Бауманская, ул. Старая Басманная, д. 22	Москва, ст.м Бауманская, ул. Старая Басманная
Источник данных	Информационный портал "Realto", тел. +7 (910) 461-90-03	Информационный портал "Realto", тел. +7 (910) 461-90-03	Информационный портал "Realto", тел. 766-83-19	Информационный портал "Realto", тел. 766-83-19	Информационный портал "Realto", тел. 772-08-66	Информационный портал "Realto", тел. +7 (926) 366-69-59
Площадь, кв. м	20,0	25,0	28,0	62,0	98,0	130,0
Расположение помещения в здании	Подвал	1 этаж	Подвал	1 этаж	Подвал	1 этаж



Описание	Офисный блок в административном здании, подвальное помещение, с отделкой, интернет, охрана	Офисный блок в административном здании, с отделкой, интернет, охрана	Офисный блок в жилом здании, подвальное помещение, с отделкой, интернет	Офисное помещение в жилом здании, рабочее состояние, интернет	Офисный блок в административном здании, подвальное помещение, с отделкой, интернет	Офисное помещение в административном здании, рабочее состояние, интернет
Величина арендной ставки, руб./кв. м в год с учетом НДС и эксплуатационных расходов	9'400	11'779	11'050	14'000	8'100	10'500
Разница между арендными ставками	-20,19%		-21,07%		-22,86%	
Величина корректировки на расположение помещений в здании (Объект оценки – подвал, аналог – 1-й этаж)				-21,37%		
Разница между арендными ставками	25,30%		26,70%		29,63%	
Величина корректировки на расположение помещений в здании (Объект оценки – 1-й этаж, аналог – подвал)				27,21%		

**Приложение 3.**  
**Копии источников информации**

# Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости права аренды земельного участка

## Аналог № 1

www.rozsem.ru/land/162376

Площадь	Цена	Цена за сотку
129.00 сот.	1 180 017 000 р	9 147 419 р
	15 000 000 \$	13.6 279 \$
	13 781 703 €	106 835 €

**Контакты**  
8-909-658-5608  
собственник

**Участок**

Категория земель: земли населенных пунктов  
 Вид разрешенного использования: строительство торговых объектов  
 Вид права: аренда  
 Транспортная доступность: подведена автодорога, вблизи пассажирской ж/д станции  
 Коммуникации: газ, канализация, вода, электричество

**Описание**

Продается право долгосрочной аренды инвестиционно привлекательного земельного участка площадью 1,29 Га для строительства торгового-офисного центра общей площадью 60 000 кв.м. в ЮВАО Москвы, по адресу ориентир: Рязанский проспект, вл.101, в непосредственной близости от крупного транспортного узла в 50 м. от станции метро Выхино (р-н Выхино-Жулебино, 1 км. до МКАД), 1-ая линия по Рязанскому проспекту. Все коммуникации по границе участка. ППА (аренда до 2047г)

**Расположение**

## Аналог № 2

www.rozsem.ru/land/395748

Площадь	Цена	Цена за сотку
142.00 сот.	944 013 600 р	6 647 983 р
	12 000 000 \$	84 507 \$
	11 025 363 €	77 643 €

**Контакты**  
8(916)037-10-60  
Галина

**Участок**

Категория земель: земли населенных пунктов  
 Вид разрешенного использования: строительство объектов придорожного сервиса  
 Вид права: аренда  
 Коммуникации: газ, канализация, вода, электричество

**Описание**

С удовольствием предлагаем Вашему вниманию участок 1,42 Га с комплексом зданий площадью 4 458,2 м2, расположенный в шаговой доступности от метро Полежаевская по Хорошевскому шоссе. Участок находится в окружении сложившейся городской застройки. Заключен договор аренды до 05.03.2059 года. Назначение земельного участка для дальнейшей эксплуатации зданий и сооружений по ремонту и техническому обслуживанию автомобилей. На участке расположены 8 зданий, которые оформлены в собственность. Участок имеет технические обременения - городские коммуникации. Добро пожаловать! С уважением, Галина.

**Расположение**

## Аналог № 3

www.roszem.ru/land/333932

Площадь	Цена	Цена за сотку
68,00 сот.	130 000 000 р	1 911 765 р
	1 652 519 \$	24 302 \$
	1 518 301 €	22 328 €

**Участок**

Категория земель: земли промышленности, энергетики, ...

Вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка

Вид права: аренда

Транспортная доступность: подведена автодорога

Коммуникации: газ, канализация, вода, электричество

**Контакты**  
8-916-985-98-16  
РОМАН

РЕГИСТРИРУЙСЯ И ПОЛУЧАЙ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ!  
Регистрация

**Земельный участок в деревне**  
Срок аренды от 3 до 24 месяцев. Все инженерные коммуникации в деревне есть.  
См. также: [См. также](#) [См. также](#)  
Белорусская, Скаковая ул. 24  
Адрес и телефон

**Золотые кольца с бриллиантами**  
Создан 100% Золотый наряд с бриллиантами от «Романтики». Сшейте!  
Полное: [См. также](#) [Бриллианты](#)  
артикул: ... Адрес и телефон

**Премьер Техно**  
АТЛАНТ 6026-031  
21.120 руб  
Подробнее

BRAUN MQ 5177  
6.350 руб  
Подробнее

Redmond RMC-M30 черная  
6.890 руб  
Подробнее

**РЕАЛЬНЫЙ Т ПО ОБЪЕКТУ**  
v.moszem68sot.bo

### Описание

Продается земельный участок 0,68 га по адресу Москва, 4-й Лихачевский переулок, д.3а для размещения многоквартирных домов или офисного центра. В настоящее время это земля промышленности, участок в долгосрочной аренде. Участок продается с условием предварительного перевода ГРОДАВЦОН категории земель в земли населенных пунктов. Условие обсуждается. Есть Виртуальный Тур <http://www.moszem68sot.bo> на участке размещено 2-эт. производственное здание. Общая площадь комплекса – 4152,54 м2. Год постройки – 1991. Общая площадь земельного участка – 6837,7 м2. Отличные подъездные пути к зданию. Гостевая и охраняемая парковка для большого транспорта. Возможность увеличения площадей за счет надстройки этажей. На территории организована круглосуточная охрана. Комплекс огорожен и оборудован системой видеонаблюдения. Описание Здания Внешние стены: Сборные железобетонные панели с железобетонными плитами перекрытий и покрытия. Крыша: Плоская наклонная с организованной внутренней водосточкой. Тип кровли: 3-х слойный рубероидный ковер Высота потолков: 6 метров на 1 этаже, 2,6 метров на втором этаже. Полы: Бетонные наливные, цементная стяжка. Плитка. Технические средства безопасности: Система видеонаблюдения, система контроля доступа. Охрана: Круглосуточная охрана. Парковка: Наземная охраняемая парковка, парковка перед фасадом здания, гостевая парковка, парковка для грузового автотранспорта.

## Аналог № 4

www.avito.ru/moskva/zemelynye\_uchastki/uchastok\_7.7\_sot.\_izhs\_713773791

Арендная плата **51 802 647 руб. в месяц** [...](#) [Купить в кредит >>](#)

Агентство **Арсен**

[Показать телефон](#)

Город **Москва**

Адрес **Белорусская, Скаковая ул, 24**

Сдам участок 7.7 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города

Сдам в долгосрочную аренду земельный участок. Все коммуникации без проблем. Участок для эксплуатации здания прачечной

Номер объявления: 713773791

[★ В избранное](#) [← Поделиться](#) [В](#) [o](#) [f](#) [+](#) [t](#) [e](#) [p](#)

# Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости арендных ставок для административных помещений

## Аналог № 1

[http://zдание.info/аренда/аренда\\_офисов/3430/object/11186](http://zдание.info/аренда/аренда_офисов/3430/object/11186)

The screenshot shows the Zdanie.info website interface. The main listing is for an office space in a building at the intersection of Leninsky Prospekt and Tsvetnoy Prospekt, Lot No. 11186. The building is a multi-story brick structure with a modern facade. The listing includes a large photo of the building and several smaller photos showing the interior office spaces. The text provides details about the office space, including its area (3456 m²), price per square meter (13 389 rubles), and total price (46 272 384 rubles). It also mentions the building's class (Class A), features like a central air conditioning system, and its location near the RSCG business center. A sidebar on the right offers various services like sending requests, saving, and calculating PDFs. At the bottom, there are sections for credit services and a warning about data collection.

## Аналог № 2

[www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_23\\_m\\_711556763](http://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_23_m_711556763)

The screenshot shows the Avito website interface for an office rental listing. The listing is for a 23 m² office space in a building at the intersection of Leninsky Prospekt and Tsvetnoy Prospekt, Lot No. 711556763. The listing includes a photo of the office space and a map showing the location. The text provides details about the office space, including its area (23 m²), price per square meter (3000 rubles), and total price (69 000 rubles). It also mentions the building's class (Class A), features like a central air conditioning system, and its location near the RSCG business center. A sidebar on the right offers various services like sending requests, saving, and calculating PDFs. At the bottom, there are sections for credit services and a warning about data collection.

## Аналог № 3

www.apex-realty.ru/view.php?id=130248

The screenshot displays the website for Apex Realty, featuring a navigation menu with categories like 'Арендаторам', 'Покупателям', 'Владельцам', 'О компании', and 'Контакты'. The main content area is titled 'Аренда офиса площадью 67 кв.м. на ул. Ленинская Слобода и Автозаводская'. It includes a map of the location, a list of object details, and contact information for the agent, Sergey Nikolaevich.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	
Возможное использование:	Офисы
Операция:	Аренда
Площадь:	67 кв.м.
Тип здания:	Бизнес-центры класса А
Этаж:	4
Округ:	ЮАО
Метро:	Автозаводская
От метро:	3 мин. пешком
Улицы:	Ленинская Слобода ул.
Цена:	90 000 руб. в месяц (16 120 руб. за 1м <sup>2</sup> в год)
Описание:	Сдается офисный блок из 2-х комнат. Бизнес-центр класса В+. Офисное помещение на 4-м этаже. Офис с ремонтом. Два кондиционера. Ставка в месяц 90 000 рублей. УСН.
Контактное лицо:	Сергей Николаевич

## Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости арендных ставок для производственно-складских помещений

### Аналог № 1

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/skladskoe\_pomeschenie\_60\_m\_479112708

The screenshot shows an Avito listing for a 'Складское помещение, 60 м²'. It features a large photo of the warehouse interior, a map of the location, and various details about the property, including its area and location in Moscow.



## Аналог № 2

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnye\_i\_proizvodstvennye\_pomescheniya\_ot\_16\_kv.\_m\_68\_6103795

## Аналог № 3

www.niivt.ru/images/arendatoram/Raszenki\_12.2014.jpg

**Открытое акционерное общество «НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ ВАСУШНОЙ ТЕХНИКИ имени С.А. ВЕЛИНСКОГО» (ОАО «НИИТ» им. С.А. Велинского)**  
 127108, Москва, Нагатинская ул., д.7  
 ОГРН 1177443832  
 ИНН/КПП 77-22/0710001  
 Тел. (495) 284-71-20  
 Факс (495) 12-74-26  
 E-mail niivt@niivt.ru

*30.000 руб./кв.м. в мес. НДС 18%*

Настоящим письмом информируем Вас об утверждении в месяц и в здании расположено на арендованное нежилое помещение с 01 ноября 2014 года в ОАО «НИИТ» им. С.А. Велинского на 1 кв.м. пола с учетом НДС 18%, включая эксплуатационные расходы (без учета переменной части арендной платы).

Для офисных помещений		
Уровень отапливаемого помещения	Системные помещения	Стоимость за 1 кв.м. пола, НДС 18%, включая эксплуатационные расходы (без учета переменной части арендной платы)
Стандартный (тепловой) режим	Категория «1»	11 700 руб.
Стандартный (тепловой) режим	Категория «2»	11 700 руб.
Стандартный (тепловой) режим	Категория «3»	10 700 руб.
Для производственных производственно-складских помещений		
Уровень отапливаемого помещения	Системные помещения	Стоимость за 1 кв.м. пола, НДС 18%, включая эксплуатационные расходы (без учета переменной части арендной платы)
Стандартный (тепловой) режим	Категория «1»	4 800 руб.
Стандартный (тепловой) режим	Категория «2»	4 500 руб.
Для отапливаемых производственно-складских помещений		
Уровень отапливаемого помещения	Системные помещения	Стоимость за 1 кв.м. пола, НДС 18%, включая эксплуатационные расходы (без учета переменной части арендной платы)
Стандартный (тепловой) режим	Категория «1»	7 000 руб.
Стандартный (тепловой) режим	Категория «2»	6 800 руб.
Стандартный (тепловой) режим	Категория «3»	6 500 руб.
Для торговых помещений		
Уровень отапливаемого помещения	Системные помещения	Стоимость за 1 кв.м. пола, НДС 18%, включая эксплуатационные расходы (без учета переменной части арендной платы)
Стандартный (тепловой) режим	Категория «1»	12 000 руб.
Стандартный (тепловой) режим	Категория «2»	10 800 руб.
Для помещений свободной планировки		
Уровень отапливаемого помещения	Системные помещения	Стоимость за 1 кв.м. пола, НДС 18%, включая эксплуатационные расходы (без учета переменной части арендной платы)
Участковая отапливаемое	Категория «1»	11 300 руб.
Стандартный (тепловой) режим	Категория «1»	10 000 руб.
Для помещений общепромышленного назначения		
Уровень отапливаемого помещения	Системные помещения	Стоимость за 1 кв.м. пола, НДС 18%, включая эксплуатационные расходы (без учета переменной части арендной платы)
Стандартный (тепловой) режим	Категория «1»	8 700 руб.

Для заключения договора аренды нежилого помещения в нежилом здании ОАО «НИИТ» им. С.А. Велинского необходимо предоставить заявку для участия в конкурсе, описанной с документом, указанной в конкурсной документации.

Генеральный директор **Н.А. Воробейев**

## Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости арендных ставок для торговых помещений


### Аналог № 1

<http://irr.ru/real-estate/commercial/retail/Arenda-pomescheniya-na-ul-Masterkova-advert531633278.html>

ИЗ РУК В РУКИ Москва > Недвижимость > Аренда коммерческой недвижимости > Торговля и сервис

17 января 2016

**Помещение 120 кв.м , Мастеркова ул** 350 000 руб.



Отдельное место в поиске объявлений за **388 руб.**  
+ поднять объявление **бесплатно**  
+ выделить цветом **бесплатно**

**Century 21 Street Realty** 8 (495) 709-1111  
Москва, Автово/Савва, Мастеркова ул  
Объявление на сайте продавца

**Характеристики**

АО:	Юлчий	Комиссия:	Без комиссии
Общая площадь:	120 м²	Район города:	Дзержинский
Улица:	Мастеркова ул	Метро:	Автово/Савва
До метро:	4 минуты	Этажей в здании:	15

**Описание**

Аренда Помещения 120 кв. м, первом этаже жилого дома, в 4 минуте пешком от ст. м. Автово/Савва. Первое лжее доки, отдельный вход, свободная планировка, высота 4 м, 3 большие окна, кондиционер. Сан. узел. Помещение готово к вводу. Номер лота объекта: 05042

№ 531633278 11 просмотров Показать

### Аналог № 2

<http://irr.ru/real-estate/commercial/retail/Magazin-na-Nagatinskoy-ul-advert531444174.html>


← Я irr.ru Магазин на Нагатинской ул., Москва. Цена 24000 руб. - ИЗ РУК В РУКИ

Хакерские прик... WishList «Виндзор» Seagate Wireless УК «НЬЮТОН»

Другие закладки

ИЗ РУК В РУКИ

Помещение 330 кв.м., Нагатинская ул, 11 24 000 руб.



8 (916) 974-...  
Москва, Нагатинская, Нагатинская ул, 11  
Объявление на сайте продавца

**Описание**

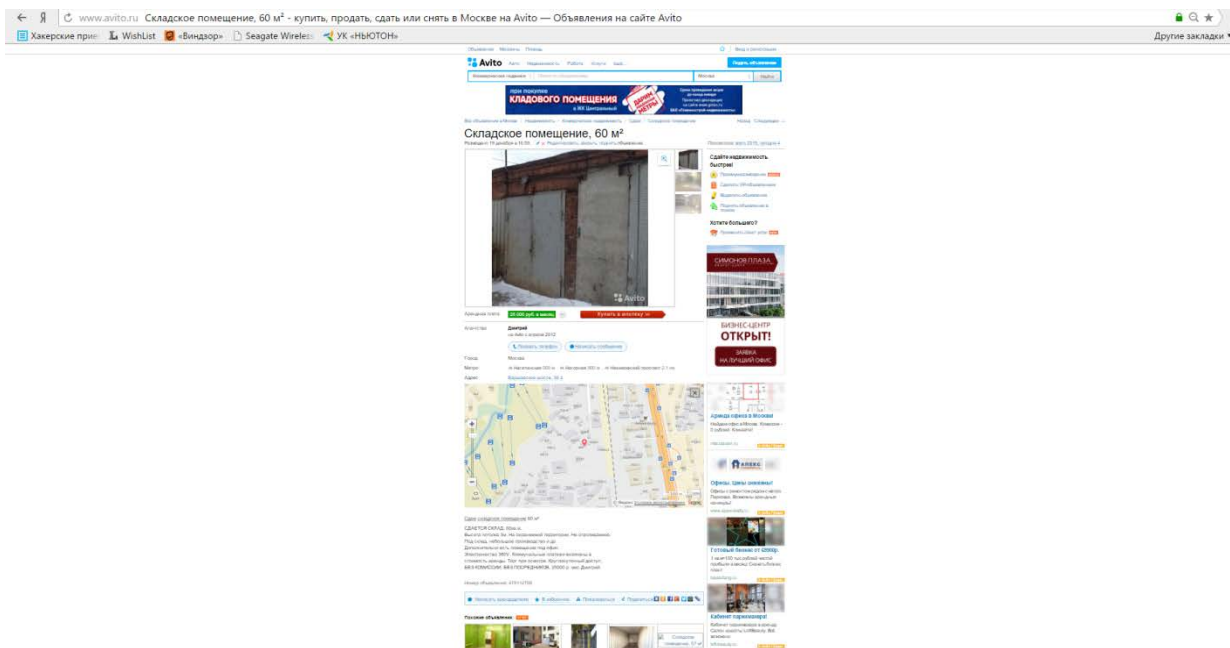
Эта 330-метровая торговая площадь находится на Нагатинской ул. в 1-м этаже 10-этажного жилого дома. Помещение имеет свободную планировку, высота потолка 3,5 м, 3 большие окна, кондиционер. Сан. узел. Помещение готово к вводу. Номер лота объекта: 05042

Подобные к этому  
- Показать все



### Аналог № 3

www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomeschenie\_26\_m\_688280312



**Приложение 4.**  
**Копии документов, предоставленных Заказчиком**



**Приложение 5.**  
**Копии документов Исполнителя**

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -  
Некоммерческое партнерство  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
27 декабря 2007 года за № 0007

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01369

Выдано 11.03.2015 г.

**ЕВСТРАТОВ**  
**Алексей Александрович**

*Паспорт 46 03 822571, выдан 11.03.2003 г.  
Сергиево-Посадским отделом милиции  
Московской области*

является членом

Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -  
Некоммерческое партнерство  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

и включен(а) в реестр оценщиков 11.03.2015

за регистрационным № 1369.50

Президент МСНО-НП «ОПЭО»  Е. Л. Палочкин

*Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»*



«01» апреля 2015 г.

**Выписка № 268  
из реестра членов МСНО-НП «ОПЭО»**

Настоящая выписка из реестра членов Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» выдана по заявлению Евстратова Алексея Александровича о том, что он является членом МСНО-НП «ОПЭО» и включен в реестр оценщиков МСНО-НП «ОПЭО» 11.03.2015 года за регистрационным № 1369.50.

**Руководитель  
Административного отдела  
МСНО-НП «ОПЭО»**



**О.Н. Штанакова**



Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Евстратов Алексей Александрович**

с **01 апреля 2014 года по 30 сентября 2014 г.**

прошел(а) профессиональную переподготовку по программе

«Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности»

в объеме 860 часов

Аттестационная комиссия решением от 07 октября 2014г. удостоверяет право (соответствие квалификации)

**Евстратова Алексея Александровича**

на ведение профессиональной деятельности в сфере

«Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности»



Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования  
«Южный федеральный университет»

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

**612401809015**

*Документ о квалификации*

Регистрационный номер  
**705.15.01-39/09**

Город  
**Ростов-на-Дону**

Дата выдачи  
**22 октября 2014**

Диплом является документом установленного образца



*М.П.*

*Руководитель дополнительной профессиональной программы*

*А.И.Иванов*



**Инвестиции и Финансы**  
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77  
(800) 700-68-77

www.sk-if.ru  
info@sk-if.ru

**ПОЛИС № ГО-ОЦ-1923/16**

**обязательного страхования ответственности оценщиков**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-1923/16 от 29.01.2016г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>ООО «Рашн Апруэйл»</b>
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	<b>123557, Москва, Большой Тишинский переулок, д. 43</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>22 500 (Двадцать две тысячи пятьсот) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «10» апреля 2016 г. по «09» апреля 2017 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 29.01.2016г.

**Страховщик: Акционерное общество**  
**Страховая компания «Инвестиции и Финансы»**  
Заместитель Генерального директора по  
корпоративному страхованию на основании  
доверенности № 2/00/15-ЦО-28 от 19.10.2015г.

(Итаев А.П.)

**Страхователь:**  
**ООО «Рашн Апруэйл»**  
Генеральный директор на основании Устава

(Кузнецов К.С.)







**Инвестиции и Финансы**  
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru  
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

**ПОЛИС № ГО-ОЦ-2090/16**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-2090/16 от 20.02.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Евстратов Алексей Александрович</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>141305, Московская область, г. Сергиев Посад, Скобяное шоссе, д. 12, кв. 21</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Безналичный платеж</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «20» февраля 2016 г. по «19» февраля 2017 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.</i>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<i>1. Правила страхования ответственности оценщиков АО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 20.11.2015г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 20.02.2016г.</i>

**Страховщик: Акционерное общество**  
**Страховая компания «Инвестиции и Финансы»**  
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности № 492/15-ЛЮ-2 от 16.04.2015г.

М.П. (Потапова Е.Ю.)

«20» февраля 2016г.



**Страхователь:**  
**Евстратов Алексей Александрович**

 (Евстратов А.А.)

«20» февраля 2016г.