



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

Ассоциация «Саморегулируемая организация  
оценщиков «Экспертный совет»  
109028, г.Москва, Хохловский пер., д.13, стр.1

**Оценщик индивидуальный  
предприниматель  
Синютин Евгений Николаевич**  
*г.Ливны, т.920-808-82-92,  
senexpert@rambler.ru*

## **ОТЧЕТ 4-4/2019**

*об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества,  
принадлежащего АО «АПРЭО»,  
по состоянию на 25 апреля 2019 года*



**Заказчик:** *АО «АПРЭО»*

**Оценщик:** *ИП Синютин Евгений Николаевич*

**Дата** *25 апреля 2019 года*

**составления  
отчета**

**Дата оценки** *25 апреля 2019 года*

**2019**

## Основные факты и выводы

В соответствии с Договором оказания услуг по оценке 4-4/2019 от 25 марта 2019 года, направляю Отчет об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, принадлежащего АО «АПРЭО»

Рыночная стоимость объектов оценки –по состоянию на 25 апреля 2019 года округленно, без НДС составляет

**41 810 000 рублей**

### В том числе:

Наименование, объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Согласованная рыночная стоимость без НДС, округленно, руб.
Нежилое здание 1-этажное	г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп.2, строен.2	105,9	<b>4270000</b>
Нежилое здание 1-этажный	г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп.2, строен.3	606,7	<b>27895000</b>
Нежилое здание 1-этажное	г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп.2, строен.1	369,7	<b>9645000</b>
<b>ИТОГО, руб. без НДС</b>			<b>41810000</b>

Справочно приведены результаты, полученные при применении различных подходов

	Сравнительный	Доходный	Согласованная рыночная стоимость без НДС, округленно, руб.
<i>Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед.</i>	0,35	0,65	1
Нежилое здание 1-этажное г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп.2, строен.2	4515373	4136812	4270000
Нежилое здание 1-этажное г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп.2, строен.3	28631558	27497238	27895000

Настоящее заключение и полученную итоговую стоимость необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета и с учетом предполагаемого использования результатов оценки.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98г. (в редакции на дату оценки), Федеральными стандартами оценки (ФСОН№1, ФСОН№2, ФСОН№3, ФСОН№7) на дату оценки.

**Индивидуальный предприниматель**  
оценщик



**Синютин Е.Н.**

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	2
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ .....	7
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
АНАЛИЗ РЫНКА .....	18
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	56
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	60
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	66
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	79
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	92
ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	97
ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАБОТЕ.....	98
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	99

## Задание на оценку

<b>Объект оценки</b>	нежилые здания принадлежащие АО «АПРЭО» (Подробная информация об объекте оценки приведена в разделе его описания)
----------------------	--

<b>Имущественные права на объект оценки</b>	собственность
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Совершение сделки с объектом оценки
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Дата оценки</b>	25 апреля 2019 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	С 25 марта по 25 апреля 2019 года
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<i>См. раздел допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки</i>
<b>Диапазон значения цен</b>	В соответствии с заданием не определяется
<b>Итоговая стоимость</b>	указывать в рублях, без указания диапазона возможных значений

<b>Дата составления отчета об оценке</b>	25 апреля 2019 года
<b>Порядковый номер отчета об оценке</b>	4-4/2019
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b>	Договор об оказании услуг по оценке 4-4/2019 от 25 марта 2019 года
<b>Дата осмотра</b>	15 апреля 2019
<b>Форма отчета</b>	Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей на дату оценки редакции), Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7) (в действующих на дату оценки редакциях)

### сведения о заказчике оценки и об оценщике

#### сведения о заказчике

- о заказчике - юридическом лице: организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;
- о заказчике - физическом лице: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.

<b>Наименование (ФИО)</b>	АО «АПРЭО»
<b>Идентифицирующие данные</b>	АО "АПРЭО" (ИНН 7734048880, ОГРН 1027739104007, 107140, г. Москва, ул. Краснопрудная,24/2,стр.1) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Акулов Евгений

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**

	Евгеньевич (ИНН 570202665006, СНИЛС 107-405-261 20, рег. № 9633) - член Ассоциации СОАУ «Меркурий» (125047, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д. 2/11, стр. 2 ИНН 7710458616, ОГРН 1037710023108). Адрес для направления корреспонденции: 303850, Орловская область, г. Ливны, ул. Фрунзе, 153г.
<b>сведения об оценщике</b>	
<b>Фамилия имя отчество</b>	Индивидуальный предприниматель Синютин Евгений Николаевич
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Включен в реестр Некоммерческого партнерства "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" 28 ноября 2012 года за регистрационным № 0873. Свидетельство № 000873 от 28.11.2012 г. Юридический адрес саморегулируемой организации: 109028, г.Москва, Хохловский пер. д.13, стр.1
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	<u>Диплом о профессиональной переподготовке в области оценки:</u> НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет "Синергия", диплом о профессиональной переподготовке, ПП-1 № 865369, выдан 01.06.2012 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Деятельность, связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей Договор обязательного страхования (страховой полис) ответственности № 1700SB4002820 от 23 мая 2017 г. Страховщик: СОАО «ВСК» Срок действия полиса с 1 июня 2017 г. по 31 мая 2020 г.;
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	6 лет
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	Не привлекались
<b>Место нахождения оценщика</b>	303852 Орловская область, г.Ливны, пер.Октябрьский,2 тел. 8-920-808-82-92, E-mail: <a href="mailto:senexpert@rambler.ru">senexpert@rambler.ru</a>

**Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений кроме оговоренных в Отчете.

Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки.

### **Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

Заказчик не может использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки.

Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Статья 14 (Права оценщика), оценщик имеет право:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

«Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в РФ, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

В настоящем отчете достоверен только машинописный текст, записи от руки допускаются только для регистрации отчета; копии текста отчета без подписи Оценщика недействительны.

Оценщик запрещает публикацию всего отчета или по частям, или публикацию ссылок на отчет, а также данных, содержащихся в отчете без письменного согласия Оценщика.

Отступление от требований Федеральных стандартов оценки и правил саморегулируемой организации оценщиков в данном отчете не использовалось.

Осмотр лично оценщиком не производился в связи со значительной удаленностью объектов оценки. Проведение осмотра объектов оценки было поручено арбитражному управляющему, который при интервьюировании оценщиком описал объекты, подтвердив это описание документами и результатами применения средств фотофиксации, примененных при осмотре объектов. Оценщик исходит из допущения о достоверности этой информации, учитывая, что она ни в какой мере не противоречит информации об объектах оценки, полученной из других источников. Каких либо ограничений, связанных с непроведением осмотра лично оценщиком, в рамках настоящей работы не установлено

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

- 1) Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции на дату оценки
- 2) Приказы Минэкономразвития России об утверждении федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 в редакциях на дату оценки
- 3) Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» утвержденные Советом НП оценщиков «ЭС»

обоснованием использования федеральных стандартов оценки является их обязательность применения субъектами оценочной деятельности, обоснованием использования стандартов

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**  
оценки СРО «Экспертный совет» является обязательность их применения субъектами оценочной деятельности, состоящими в СРО «Экспертный совет»

## **Содержание и объем работ**

**Применение подходов оценки объекта:** для оценки стоимости объекта оценки рекомендуется рассматривать три подхода (затратный, сравнительный и доходный), являющихся стандартными.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

**Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования:** вывод делается на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования имущества для района расположения объекта.

**Оценка стоимости объекта оценки:** стоимость объекта оценки определяется тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным с последующим сведением результатов, полученных различными подходами. Если какой-либо подход не используется, то указывается причина отказа от использования подхода. После этого производится итоговое согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.

**Подготовка отчета об установленной стоимости:** на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

## **Описание объекта оценки**

### **Имущественные права на объекты оценки:**

Оценке подлежит право собственности на нежилые здания, земельные участки под зданиями находятся в аренде.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ :

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом ([статья 129](#)), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**

4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

**Информация о текущем использовании объекта оценки, количественные и качественные характеристики объекта оценки (элементов, входящих в состав объекта оценки):**

Нежилое здание, расположенное по адресу: г.Москва ул.Авиационная, д.68, корп.2, строение 2, представляет собой производственное строение с металлическими утепленными стенами и перекрытиями. Из коммуникаций только электричество. Используется как станция технического обслуживания и ремонта автомобилей, сдается в аренду. Состояние здания неудовлетворительное, здание требует реконструкции.

**Фото здания г.Москва ул.Авиационная, д.68, корп.2, стр.2**





Нежилое здание, расположенное по адресу: г.Москва ул.Авиационная, д.68, корп.2, строение 3, представляет собой производственное кирпичное капитальное строение. Из коммуникаций только электричество. Здание отапливается масляными радиаторами, водоснабжение и канализация отсутствует. Используется как станция технического обслуживания и ремонта автомобилей, сдается в аренду. Состояние здания плохое. Требуется проведение капитального ремонта, подключение коммуникаций в виде водоснабжения, канализации, отопления.

### Фото здания г.Москва ул.Авиационная, д.68, корп.2, стр.3





## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

77:08:0009001:1019

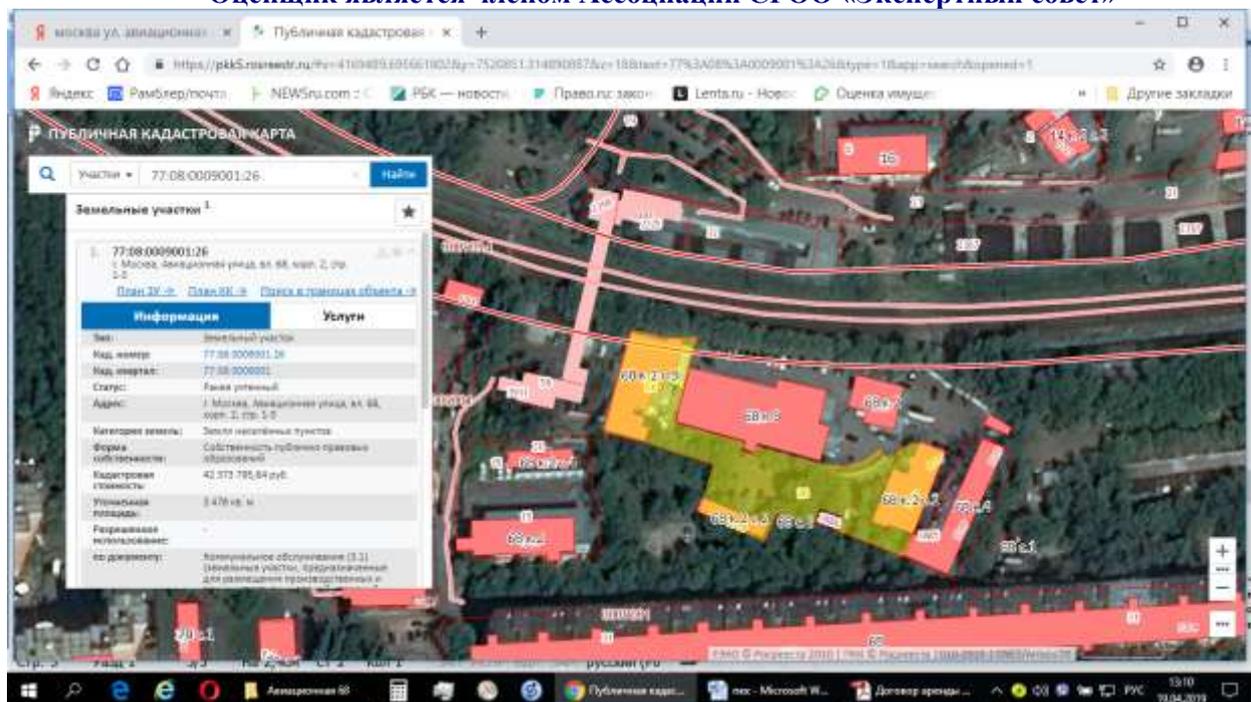
Москва г, ул Авиационная, д 68, корп 2, строен 1

Поиск в границах объекта → [План КК](#) → [План ЗУ](#) →

- [Информация](#)
- [Услуги](#)

<b>Тип:</b>	Здание
<b>Кад. номер:</b>	<a href="#">77:08:0009001:1019</a>
<b>Кад. квартал:</b>	<a href="#">77:08:0009001</a>
<b>Статус:</b>	Ранее учтенный
<b>Наименование:</b>	-
<b>Адрес:</b>	Москва г, ул Авиационная, д 68, корп 2, строен 1
<b>Форма собственности:</b>	Частная собственность
<b>Кадастровая стоимость:</b>	9 658 778,50 руб.
<b>Общая площадь:</b>	369,7 кв. м
<b>Основные характеристики</b>	
<b>общая этажность:</b>	1
<b>подземная этажность:</b>	-
<b>материал стен:</b>	
<b>площадь застройки:</b>	-
<b>завершение строительства:</b>	1936
<b>ввод в эксплуатацию:</b>	1936
<b>Назначение:</b>	Нежилое здание
<b>Кадастровый инженер:</b>	ГУП МосгорБТИ
<b>Дата постановки на учет:</b>	23.05.2012
<b>Дата изменения сведений в ГКН:</b>	09.01.2019
<b>Дата выгрузки сведений из ГКН:</b>	09.01.2019

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



77:08:0009001:1019

Москва г, ул Авиационная, д 68, корп 2, строен 1

Поиск в границах объекта → [План КК](#) → [План ЗУ](#) →

- [Информация](#)
- [Услуги](#)

Тип:

Здание

Кад. номер:

77:08:0009001:1019

Кад. квартал:

77:08:0009001

Статус:

Ранее учтенный

Наименование:

-

Адрес:

Москва г, ул Авиационная, д 68, корп 2, строен 1

Форма собственности:

Частная собственность

Кадастровая стоимость:

9 658 778,50 руб.

Общая площадь:

369,7 кв. м

Основные характеристики

общая этажность:

1

подземная этажность:

-

материал стен:

площадь застройки:

-

завершение строительства:

1936

ввод в эксплуатацию:

1936

Назначение:

Нежилое здание

Кадастровый инженер:

ГУП МосгорБТИ

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Дата постановки на учет:

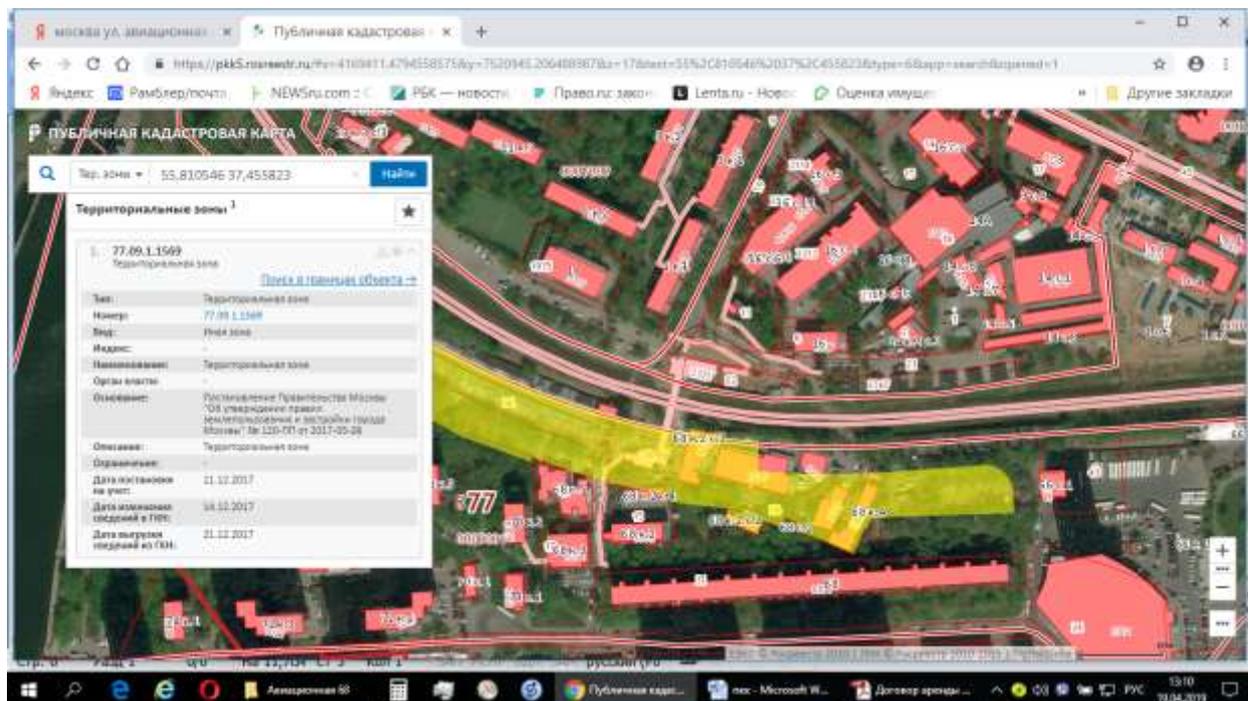
23.05.2012

Дата изменения сведений в ГКН:

09.01.2019

Дата выгрузки сведений из ГКН:

09.01.2019



77:08:0009001:26

г. Москва, Авиационная улица, вл. 68, корп. 2, стр.

1-3

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

- [Информация](#)
- [Услуги](#)

**Тип:**

Земельный участок

**Кад. номер:**

77:08:0009001:26

**Кад. квартал:**

77:08:0009001

**Статус:**

Ранее учтенный

**Адрес:**

г. Москва, Авиационная улица, вл. 68, корп. 2, стр. 1-3

**Категория земель:**

Земли населённых пунктов

**Форма собственности:**

Собственность публично-правовых образований

**Кадастровая стоимость:**

42 373 795,64 руб.

**Уточненная площадь:**

3 478 кв. м

**Разрешенное использование:**

-

**по документу:**

Коммунальное обслуживание (3.1) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)).  
Обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)).  
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) (земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные (1.2.16)).

Кадастровый инженер:  
Ландышева Елена Юрьевна

Дата постановки на учет:  
01.01.2007

Дата изменения сведений в ГКН:  
09.01.2019

Дата выгрузки сведений из ГКН:  
09.01.2019

<https://pkk5.rosreestr.ru/>

### Определение износа здания

**Накопленный износ** – это уменьшение стоимости строительства улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников. В рамках затратного подхода износ используется для учета различий в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний.

**Физический износ** является результатом естественного износа в процессе эксплуатации, выражающегося в ветхости, сухом гниении, трещинах, ржавчине или конструктивных дефектах зданий, сооружений, оборудования.

Физический износ разделяется на устранимый и неустраиваемый.

*Устранимый физический износ* воздействует на объект в том случае, если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость. Устранимый физический износ обычно относят за счет плохой эксплуатации, поэтому его еще называют отложенным ремонтом. Предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики имущества. При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния.

*Неустраиваемый физический износ* – естественный износ, возникающий в процессе эксплуатации и временного старения зданий. Затраты на его устранение не увеличивают в адекватном размере рыночную стоимость объекта. В целях определения этого типа износа мы учитывали возраст помещения и его фактическое состояние. Срок службы объектов недвижимости в целом зависит от долговечности его составляющих конструктивных элементов. В зависимости от типа конструкций, вида примененных основных материалов, для них установлены нормативные усредненные сроки службы, которые используются в практике для экономических расчетов.

Выделяют следующие методы расчета физического износа зданий и сооружений:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни.

### Определение физического износа зданий

Накопленный износ определяется величиной денежных средств, на которую должна быть снижена стоимость нового строительства оцениваемого сооружения в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или их комбинаций.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию. Кроме того, на стоимость недвижимости оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

### Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

В практике оценки применяются несколько методов определения износа зданий и сооружений:

- метод срока жизни;
- метод разбивки.

Метод разбивки на виды износа заключается в рассмотрении и учете всех видов износа. Для физического и функционального типов износа необходимо различать исправимый и неисправимый износ. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость. И наоборот, износ относится к неисправимому, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость объекта.

Метод срока жизни используется как для расчета совокупного износа, так и для вычисления какого-либо одного вида износа. Процент общего износа определяется как отношение действительного возраста объекта к сроку его экономической службы.

В связи с тем, что не на все объекты представлены данные о дате их строительства, произведенных ремонтов, наиболее доступным методом определения износа в рамках настоящей оценки является метод экспертизы состояния.

Физический износ методом экспертизы состояния, основывается на результатах осмотра объектов оценки и может быть определен по таблице Росстата.

Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

**Таблица 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств**

Табл. 1. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устранимые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Удовлетворительному состоянию зданий и помещений соответствует среднее табличное значение износа 40%

Плохому состоянию зданий и помещений соответствует среднее табличное значение износа 62%

Неудовлетворительному состоянию зданий и помещений соответствует среднее табличное значение износа 88%

Физический износ объектов оценки методом экспертизы состояния определен в таблице ниже:

Наименование, объекта	Адрес	Состояние	Износ, %
Нежилое здание 1-этажное	г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп.2, строен.2	неудовлетвори тельное	<b>88%</b>
Нежилое здание 1-этажный	г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп.2, строен.3	плохое	<b>62%</b>
Нежилое здание 1-этажное	г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп.2, строен.1	разрушено	<b>100%</b>

**Функциональный износ** – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом недвижимости, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым. Функциональный износ считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. Оцениваемый объект в целом соответствует современным представлениям о небольших офисных помещениях. Функциональный износ принимается равным 0.

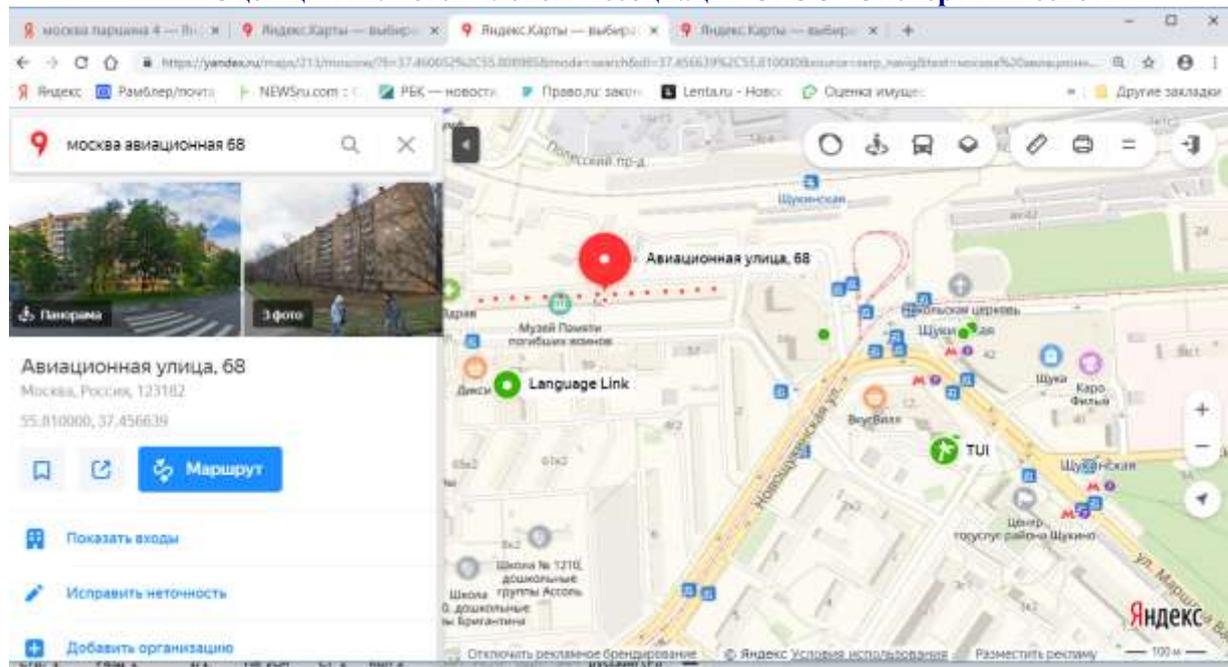
**Внешний (экономический) износ** - потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как: государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем и материалами, потеря рынков, падение производства по отрасли или региону, воздействие негативных природных и техногенных условий. Внешний износ, аналогично функциональному износу, рассматривался для всего здания. В отношении оцениваемого объекта признаков внешнего износа обнаружено не было

### Правоподтверждающие и технические документы

Копии свидетельства о регистрации права, техпаспорта, приведены в приложении к отчету. Все документы исходили от заказчика и оценщик предполагает их достоверность.

Ниже приведены данные о месторасположении объектов оценки, и их конкретное местоположение на физической карте.

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



<https://yandex.ru/maps/>

### Описание характеристик местоположения

Описание непосредственного окружения	
ОБЪЕКТЫ ОКРУЖЕНИЯ	Жилые и нежилые объекты
Транспортная доступность	
ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение объектов характеризуется хорошей транспортной доступностью.
Состояние окружающей среды	
ЗАПЫЛЕННОСТЬ И ЗАГАЗОВАННОСТЬ ВОЗДУХА	Нет сведений о превышении допустимых норм
УРОВЕНЬ ЗАГРЯЗНЕНИЯ АКТИВНЫМИ ФОРМАМИ ЭНЕРГИИ	Нет сведений о превышении допустимых норм
УРОВЕНЬ ШУМА	Нет сведений о превышении допустимых норм

Источник информации: анализ Оценщика, данные сайта <http://maps.yandex.ru/>

### Район расположения объекта оценки

Авиационная улица (название утверждено 5 апреля 1965 года, прежнее название одной из частей — Центральная улица) — улица в Северо-Западном округе города Москвы на территории района Щукино. Начинается от Пехотной улицы, далее пересекается с улицей Академика Курчатова, ныне упразднённой Виндавской улицей, НовоЩукинской улицей и заканчивается у Канала имени Москвы. Нумерация домов ведётся от Пехотной улицы.

Авиационная улица разделена на две не сообщающиеся между собой части, разделенные трамвайным кругом у станции метро «Щукинская» и двумя высотными жилыми домами возле неё.

От Пехотной улицы до станции метро «Щукинская» улица идёт через Глебовский парк; по нечётной стороне расположены больницы и отдельные жилые дома. По всей длине участка следует трамвайная линия, проезд автотранспорта по брусчатке затруднён. Фактически, на этом участке автомобильного движения нет вовсе.

От станции метро «Щукинская» до Канала имени Москвы (на месте старой деревни Щукино) — сплошная застройка 1960-х — 1970-х годов; с середины 1990-х — район высотного строительства (основной застройщик — фирма «Дон-строй»).

Объекты оценки расположены в 5 минутах ходьбы от станции метро «Щукинская»

<https://ru.wikipedia.org/>

## **Анализ рынка объекта оценки**

Поскольку тенденции рынка коммерческой недвижимости отражаются и рынками других помещений, а также, учитывая, что тенденции рынка характерны для всей страны в целом, в настоящем анализе учитывается информация и по всем сегментам рынка недвижимости (в том числе по жилой недвижимости, как наиболее информативном индикаторе рынка) и по всем регионам

Ниже приведены данные включающие в себя:

анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

При анализе рынка оценщик исходил из того, что тенденции свойственные рынку в целом, свойственны также и рынку в районе расположения объекта оценки. В анализе рынка приведены данные, свойственные как для рынка недвижимости России в целом, так и для рынка Москвы- тенденции одинаковы.

## **Общэкономический обзор**

### **Информация Министерства экономического развития РФ "Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов**

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза и исходит из целей и приоритетов, определенных в документах стратегического планирования, а также необходимости реализации задач, поставленных в майских указах и в посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации.

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики. В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г., а также материалы федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

### **Факторы и условия социально-экономического развития Российской Федерации в 2017 - 2019 годах**

#### **Описание вариантов прогноза**

Прогноз разработан в составе трех основных вариантов - базового, "базового+" и целевого. Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков. Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах.

Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики.

### **Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**

Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста.

Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства. В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов.

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента.

Вариант "базовый+" рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году.

В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг населению - до 2,8 процента.

На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно.

Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США.

На фоне роста цен на нефть, укрепления курса рубля и более благоприятной внешней конъюнктуры инвестиции в основной капитал будут восстанавливаться более быстрыми темпами. Среднегодовой прирост инвестиций в 2017 - 2019 годах составит 2,9% в год при опережающем росте инвестиций отраслей инфраструктурного сектора и частных инвестиций.

### Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

За счет более высокой цены на нефть в варианте "базовый+" величина нефтегазовых доходов федерального бюджета будет заметно выше, что позволит обеспечить достижение сбалансированного федерального бюджета.

Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характеризоваться более высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса.

Внешние условия сохраняются на уровне варианта "базовый+", но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса.

Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста несырьевого неэнергетического экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в среднем 4,9% в 2017 - 2019 годах в реальном выражении. Объем несырьевого неэнергетического экспорта в стоимостном выражении будет ежегодно увеличиваться на 9 процентов. В структуре импорта будет увеличиваться доля инвестиционных товаров, при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами.

Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году.

Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора.

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

### Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 - 2019 годы

	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
	отчет	оценка	прогноз		
Цены на нефть "Юралс" (мировые), долларов США за баррель					
базовый	51,2	41	40	40	40
"базовый+"	51,2	41	48	52	55
целевой	51,2	41	48	52	55
Индекс потребительских цен на конец года, в %к декабрю					
базовый	12,9	5,8	4,0	4,0	4,0
"базовый+"	12,9	5,8	4,5	4,3	4,1
целевой	12,9	5,8	4,3	3,9	3,9
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-3,7	-0,6	0,6	1,7	2,1
"базовый+"	-3,7	-0,6	1,1	1,8	2,4
целевой	-3,7	-0,6	1,8	3,0	4,4

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-8,4	-3,7	-0,5	0,9	1,6
"базовый+"	-8,4	-3,7	1,5	2,8	4,4
целевой	-8,4	-3,7	3,5	5,5	6,5
Промышленность,%					
базовый	-3,4	0,4	1,1	1,7	2,1
"базовый+"	-3,4	0,4	1,6	2,3	2,7
целевой	-3,4	0,4	2,2	3,0	3,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	-4,3	-5,6	0,2	0,5	0,8
"базовый+"	-4,3	-5,6	1,2	1,8	2,2
целевой	-4,3	-5,6	0,9	1,5	3,4
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	-9,0	0,3	0,4	2,0	1,6
"базовый+"	-9,0	0,3	1,7	3,1	2,8
целевой	-9,0	0,3	1,2	2,6	4,3
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-10,0	-4,6	0,6	1,1	1,8
"базовый+"	-10,0	-4,6	2,0	2,7	3,5
целевой	-10,0	-4,6	1,5	2,3	5,3
Экспорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	341,5	279,0	284	290	297
"базовый+"	341,5	279,0	315	344	370
целевой	341,5	279,0	316	347	376
Импорт - всего, млрд. долларов США					
базовый	193,0	186,7	194	200	207
"базовый+"	193,0	186,7	207	224	241
целевой	193,0	186,7	207	226	247

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов. Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики, предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов.

ГАРАНТ.РУ: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71477706/#ixzz4a6depZRW>

## Рынок строительства

**Тенденции и перспективы развития строительной отрасли в России определяются следующими фактами:**

В эту сферу направляется четверть всех государственных инвестиций.

Несмотря на кажущуюся привлекательность перспектив, в 2018 году строительной отрасли свойственна стагнация. Объясняется это превалированием предложения над спросом, вызванным ухудшением экономической конъюнктуры.

### Перспективы на 2019 год

По мнению аналитиков, уже в первом квартале 2019 года ситуация изменится к лучшему. Рост будет медленным, но стабильным – на 1-2% ежегодно будет повышаться активность представителей строительной отрасли. Отдельно стоит сказать о государственных программах. Несмотря на комплексность их применения, они не влияют на конъюнктуру рынка, так как проводятся преимущественно в Москве.

### Динамика цен

### **Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**

После завершения стагнационного периода, цены останутся на текущем уровне, потому что на рынке предложений больше, чем показатель спроса. Некоторое время данная ситуация будет сохраняться, по приблизительным оценкам специалистов – к середине 2019 года. Далее недвижимость может начать расти в цене, и что характерно – одновременно с этим может наблюдаться незначительное снижение цен на квартиры вторичного рынка.

Создание «Центра компетенций» - важный шаг к повышению качества и стандартизации объектов и процессов строительной отрасли. Этот центр представляет собой объединение российских производителей строительных материалов и инженерных конструкций с финансовыми учреждениями, занимающимися ипотечным кредитованием. В результате совместной работы участников центра обеспечивается повышение отраслевой конкурентоспособности.

<http://www.proinvest.ru/realty/articles/stroitelstvo-v-2018-2019-osnovnye-tendentsii/>

### **Перспективы проектного и строительного рынка на ближайшее время.**

Изменения в сфере строительства и проектирования идут практически по всем фронтам. Если выделить по пунктам, то основных 4:

Изменение законодательства;

Изменение структуры спроса на строительные услуги и, как следствие, и на проектные работы;

Изменение технологий строительства;

Изменение экономической инфраструктуры вокруг строительной отрасли;

#### **Пункт №1.**

Всем известный закон 214-ФЗ, который отменяет долевое строительство жилья, как класс, привел к резкому всплеску проектной и строительной активности под конец 2018 года – все проектные и строительные компании хотели успеть по максимуму закинуть текущие проекты в уходящий поезд, который этому закону не подчинялся.

Однако, несмотря на то, что в 2018-м году этот закон еще не действовал и еще не действует сейчас (с новыми поправками он начнет действовать 1 июля 2019 года), было заметно значительное сокращение проектов жилой недвижимости на проектном и строительном рынке.

Большинство экспертов по недвижимости склоняется к тому, что начало действия данного закона приведет к росту цен на недвижимость в силу того, что теперь застройщика будут кредитовать не дольщики (де-факто, дающие застройщику беспроцентный кредит своими взносами), а банки, что автоматически заложит банковский процент и стоимость страховки в стоимость недвижимости. Однако, есть мнение, что рост цен компенсируется упадком спроса на жилье. Как аналогичный пример можно привести падение цен на недвижимость в Японии в 4 раза за последние годы. Какой фактор окажется сильнее в нашей стране сейчас сказать сложно.

#### **Пункт №2.**

Планомерно в течение последнего года шло увеличение доли промышленных проектов и проектов государственных, львиную долю которых занимают детские сады, школы, здания судов и т.д. Выросла доля инфраструктурных проектов: дороги, коммуникации, мосты, благоустройство. Например, недавно участвовали в проекте благоустройства парка отдыха, где запроектировали 3 стальных моста через 3 рукава реки, протекающей через парк. Такого разнообразия заказов раньше не было. В основном проектировали жилье и общественные здания. Достаточно редко – промышленное и вообще не было сельскохозяйственных объектов. Поэтому, в целом, картина спектра проектных работ становится ярче, шире и интереснее.

Перебалансировка строительной сферы связана с двумя основными факторами: это компенсация отложенного спроса (школы и дороги, как сами знаете, до недавнего времени вообще не строились – довольствовались советским наследием), а также курсом со стороны

### **Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**

государства на постепенное замещение импортных составляющих экономики (кто бы что не говорил, а все же процесс замещения идет): серьезно выросли вложения и помощь государства промышленным проектам и, в особенности, сельскохозяйственному комплексу. Например, за последние 1.5 года только наша компания запроектировала целую площадку большого тепличного комплекса полного цикла и 2 площадки свиноферм полного цикла. При этом, ко мне на экспертизу последние 5 лет приходит множество подобных проектов со многих регионов — тенденция роста сельхозпроизводителей очевидна.

#### **Пункт №3.**

Изменение технологий в строительной сфере идет в основном в сторону оптимизации расходов на строительство и эксплуатацию.

Большинство застройщиков окончательно осознали, что, к примеру, строить многоэтажные здания с наружными кирпичными стенами толщиной 640 и более мм – это зарывание денег в землю. Абсолютно неэффективная конструктивная схема. Поэтому уже и в регионах идет массовый переход (начавшийся несколько лет назад с Москвы и Питера) на каркасное домостроение, с несущими колоннами и легкими теплыми наружными стенами из эффективных материалов. Это дает как прирост полезной площади здания, так и экономию на этапе строительства и эксплуатации. В регионах еще достаточно массово строят кирпичные дома по старым лекалам, но жить этому осталось недолго – рынок научит всех считать деньги в любом случае.

Смена технологий в 2018-м году также сильно заметна стала в сфере проектирования. Подтянулось качество программ 3D-проектирования, например, Revit, Tekla. Сильно выросло сообщество энтузиастов, проводящих обучение этим программам, выпускающих качественные дополнения для них по российским нормам оформления. Все чаще от заказчиков идут требования выполнения проектов в 3D. Тут в лидерах Revit в силу широчайшей распространенности в нашей стране и на гораздо более скромных позициях Tekla в силу большей ее оптимизации по металлу.

Изменения технологий проектирования в ближайшей перспективе должны сделать еще больший рывок вперед за счет смены активного поколения – в сферу придут люди младшего поколения с гораздо более высокими требованиями к визуальной части проекта. Только 2-х мерные чертежи будут устраивать людей все меньше.

#### **Пункт №4.**

Экономическая инфраструктура строительной сферы изменилась кардинально на данный момент. Ушли большие деньги населения, которые были до этого. Их вымыл местный и общемировой экономический шторм. Значительно выросло присутствие государственных вливаний, количество тендеров.

Вследствие этого серьезно упали расценки на проектирование, цены на строительные объекты – произошел рост конкуренции при сжатии источников финансирования. Если брать жилье. То цена квадратного метра жилья вообще стремительно падает который год.

#### **Выводы:**

Какие выводы из всего сказанного можно сделать. Простыми словами: теперь всем участникам проектного и строительного рынка придется работать интенсивнее за меньшие деньги. Тенденция эта наметилась и идет последние годы. В 2018-м году она приобрела абсолютно четкие очертания. Изменения неизбежны, дальше оттянуть их не получится.

Придется оптимизировать структуру предприятий проектного и строительного комплекса. Постоянно обучаться новым методам работы, отсекай неэффективные элементы: устаревшее программное обеспечение, излишние административные структуры, отстающие кадры – всем придется учиться качественно, быстро и недорого работать. Это вопрос выживания на переформатированном рынке.

Самое главное не воспринимать грядущие изменения, как негативные. Эти изменения несут в большей мере позитивный характер, т.к. на сильно конкурентном рынке всегда лучше всего шло развитие новых технологий. Это также подтверждает западный опыт

<https://pro-z.ru/>

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»  
РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ**

Рынок коммерческой недвижимости 2018: итоговый обзор и прогнозы на 2019 год

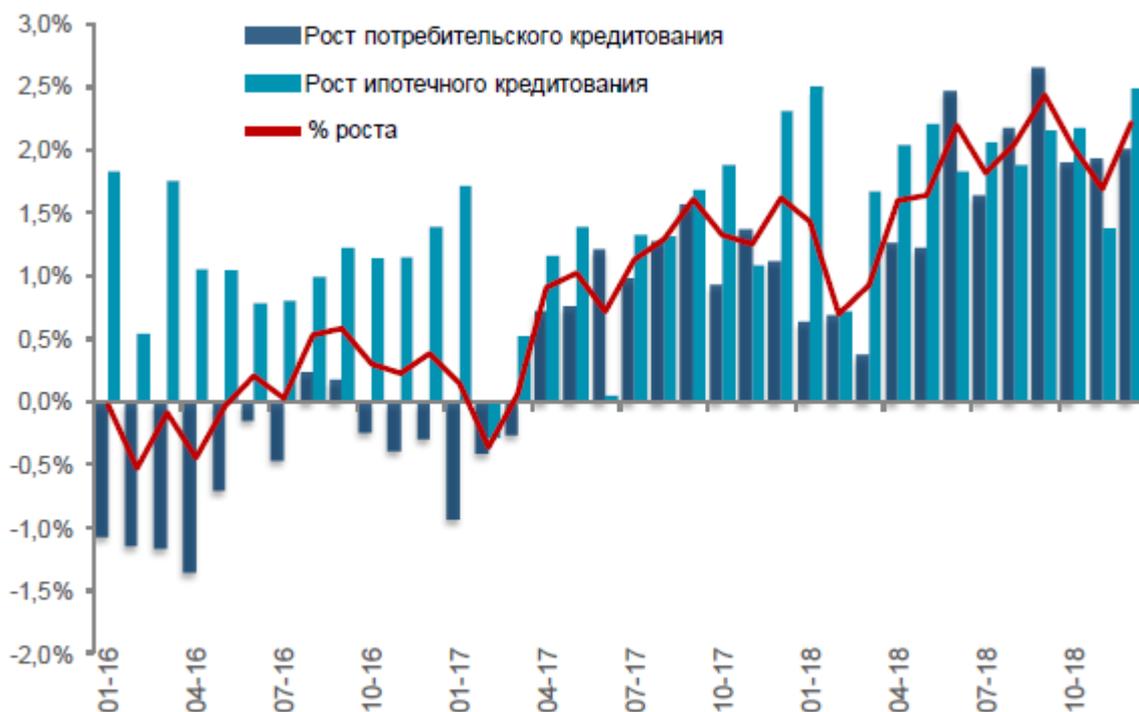
2018 год закончился для рынка недвижимости позитивно. Объем сделок на офисном рынке Москвы за год достиг 2 млн кв.м – абсолютный исторический рекорд. Средние взвешенные ставки на офисы по Москве за год выросли на 2,3% в реальном исчислении. При этом ставки в центре города выросли в реальном исчислении на 13%, а за пределами третьего кольца ставки упали на 3% в реальном исчислении. Разрыв между дорогой недвижимостью и дешевой усугубляется.

Жилое строительство и инфраструктурные проекты рассматриваются как локомотивы роста экономики. Рост потребительского сектора ожидается минимальный, это означает фактический конец потребительского бума. Отсутствие экономического роста в целом означает, что произойдет перераспределение масштаба вклада отраслей в экономику. В соответствии с прогнозом правительства лидерами роста будут строительство, финансовый сектор и перерабатывающие производства. Потребительский сектор, образование и медицина будут расти прежними темпами.

На рынке недвижимости сохранится тенденция к росту диспаритета между успешными объектами и объектами «второго эшелона». Лидерам все труднее будет сохранять высокий статус, а привлекательное местоположение не будет гарантировать успех в связи со значительными переменами в городской структуре, увеличением периферийной плотности населения и сменой поколений. Диспаритет будет увеличиваться не только в социальной сфере, но и в бизнесе: разрыв между лидерами и аутсайдерами даже в одной отрасли будет все больше увеличиваться. Фактически принадлежность к лидерам для бизнеса будет определяться доступом к финансированию и государственным проектам.

2018 год показал рекордные темпы роста задолженности домохозяйств. За 11 месяцев совокупный долг домохозяйств вырос на 21% и достиг 250 000 рублей на одно домохозяйство в среднем по России. Рост ипотечной задолженности домохозяйств составил 23%. Размер ипотечного долга домохозяйств в России – 6% от ВВП.

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**  
**Темпы роста задолженности домохозяйств**



Несмотря на высокие темпы роста, соотношение ипотечного долга и ВВП до сих пор остается самым низким в Европе. В Восточной Европе ипотека составляет 15-20% от ВВП, а в Западной 70-100%. Высокие темпы роста ипотечного долга при высоких процентных ставках означают, что потребительские расходы будут ограничены, так как все большая доля доходов домохозяйств направляется на погашение кредитов.

**Структура задолженности д/х (млрд рублей)**



В конце 2018 года сохранилась позитивная динамика роста кредитования в торговле. Это означает, что в начале года розничные продажи будут относительно стабильны. Скорее всего сжатие розницы возобновится во втором квартале 2019 года.

Долг компаний, занимающихся недвижимостью и строительством, не растет с 2015 года. Доля просроченной задолженности в этих секторах остается высокой: 23% по операциям с недвижимостью и 18% в строительстве. Однако переход жилищного строительства на проектное финансирование станет стимулом для роста кредитования строительства в 2019-2020 годах.

Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»  
Текущая задолженность (млрд рублей)



Бегство иностранного капитала из российской недвижимости завершилось в 2018 году. Сжатие инвестиционного рынка в прошлом году будет стимулировать рост ставок капитализации. Эксперты Cushman & Wakefield ожидают, что в 2019 году инвестиционный рынок «оттолкнется от дна» за счет роста интереса со стороны российских корпораций.

Инвестиции в коммерческую недвижимость России по итогам 2018 года составили 1,6 млрд евро. На 2019 год прогнозируется увеличение объема инвестиции в коммерческую недвижимость РФ до 2,5 млрд евро. Восстановление объемов сделок ожидается в 2019-2020 годах.

## Офисная недвижимость

На рынке офисов 2018 год стал годом рекордов: по объему сделок зафиксирован исторический максимум, а объем нового офисного строительства достиг исторического минимума за последние 15 лет. Объем нового офисного строительства в классе «А» и «В» составил 133 000 кв.м. Объем поглощения – 415 000 кв.м. Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы – 2 млн кв.м.

Формирование новой реальности на рынке завершилось. Сформировавшаяся конъюнктура офисного рынка предполагает стабильные объемы строительства, небольшую положительную абсорбцию и умеренный рост арендной ставки на уровне индексации. В реальном исчислении ставки будут стабильны.

Рекорд низкого объема нового строительства превзошел ожидания. Вместо планируемых 200 000 кв.м новое строительство в 2018 году составило всего 133 000 кв.м. В IV квартале 2018 года было введено лишь одно офисное здание (БЦ «Амальтея», класс «А»).

Строительная активность была распределена по всему городу – примерно одинаковое количество квадратных метров офисов было построено в традиционных деловых субрынках в центре города и за пределами ТТК. При этом, площадь большинства новых зданий не превышает 20 000 кв.м. Исключение составили БЦ «Новион» (22000 кв.м) и «Амальтея» (31000 кв.м).

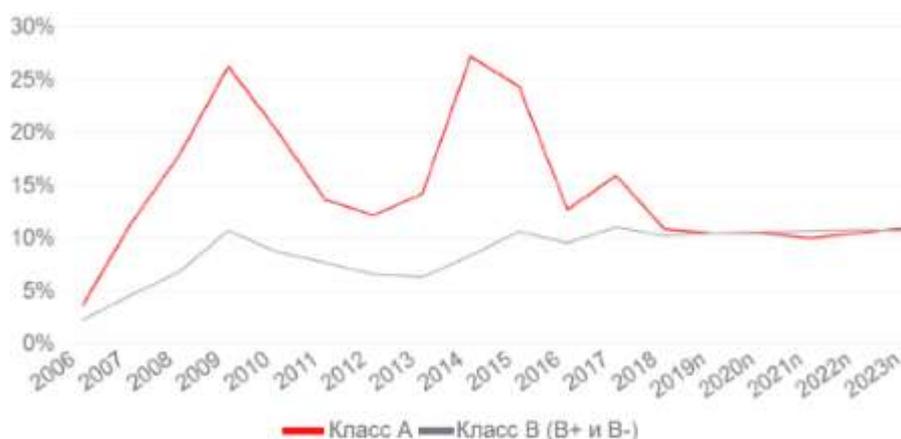
Несмотря на то, что в 2019 году к вводу в эксплуатацию заявлено 400 000 кв.м, по оценкам Cushman & Wakefield новое строительство будет гораздо скромнее (150-200 тысяч кв.м). Крупнейшим станет объект класса «А» – «Искра Парк», с офисной арендуемой площадью 50

### Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

000 кв.м. Объекты нового строительства будут равномерно распределены по Москве, крупнейшие из них будут построены за пределами ТТК.

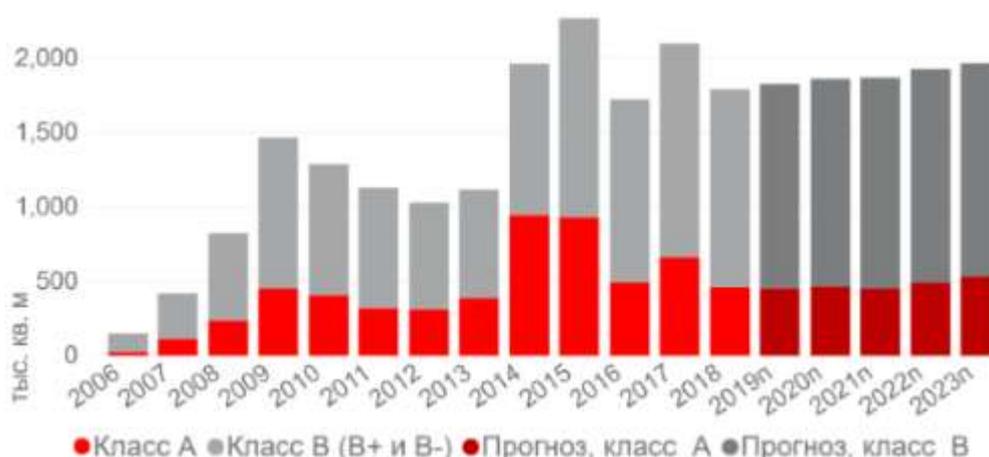
В четвертом квартале объем сделок составил 640 000 кв.м. Значительный скачок роста произошел за счет увеличения спроса в классе «В», спрос на офисы класса «А» продолжает умеренный рост. Самыми активными индустриями в 2018 году по количеству сделок являются сегменты Банки и финансы (12%), ИТ и компьютеры (9%), Розничная торговля (8%). Основной спрос по закрытым сделкам пришелся на блоки менее 2000 кв.м, и лишь 30% спроса – на блоки более 2000 кв.м. Вместе с тем на рынке наблюдается локальный дефицит крупных консолидированных офисных блоков в центре Москвы. В 2019-2020 годах ожидается снижение спроса. Тем не менее, показатель останется на естественном для рынка уровне – 1,6-1,8 млн кв.м. В среднесрочной перспективе к 2022 году спрос снова выйдет на уровень 2017-2018 годов. На фоне рекордно высокого спроса и низкого объема нового строительства, вакансия на рынке офисов снизилась на 1,8 п.п. с конца 2017 года и составила 10,4% в IV квартале 2018 года. В ближайшие годы объем вакантных площадей будет оставаться на уровне, сравнимом с 2018 годом.

### Доля свободных офисных помещений



Тренд на снижение уровня вакансии, начавшийся в 2017 году, наблюдался весь прошлый год. По данным на конец 2018 года уровень вакансии составил 10,4%. Данное снижение вызвано главным образом уменьшением вакансии в офисных пространствах класса «А» за пределами Садового кольца столицы. В то время как в историческом центре Москвы уровень вакансии постепенно растет. Начиная с 2015 года вакансия в классе «А» постепенно уменьшается от первого квартала к последнему, в целом, снижаясь последние 4 года схожими темпами. В классе «В» уровень вакансии последние 2 года стабилен.

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»  
Свободные помещения по классу офиса**



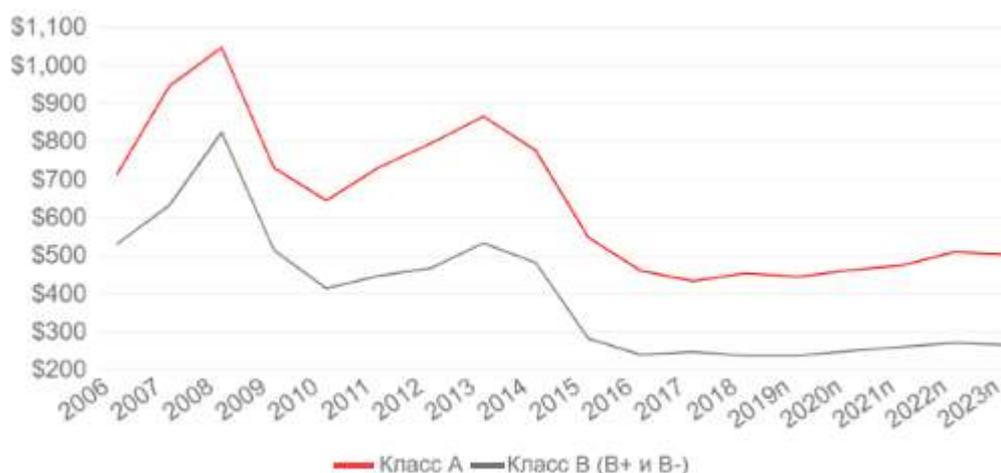
В 2018 году Центр и Западное направление были самыми популярными при выборе офиса. Уровень вакансии в Москве снижался за счет высокого спроса на площади в таких субрынках как: Центральный Деловой, Сити, Юго-Западный и Северо-Западный. Самое заметное снижение уровня вакансии произошло в таких субрынках как: Кутузовский, Белорусский и Басманный. Ввиду недостатка предложения больших офисов в центре Москвы, арендаторы также уделяют больше внимания вариантам размещения в бизнес центрах между ТТК и МКАД.

Ставки аренды на офисные площади продолжают расти. Уровень ставок аренды на офисы в Москве в 2018 году в среднем по рынку вырос на 5% относительно 2017 года. Большое влияние на рост оказало удорожание класса «А» в центре Москвы в пределах Садового кольца.

**Рублевые vs долларовые договоры**

Класс	Валюта договора	Объем сделок (кв.м)	Ставка
«А»	USD	162 033	605 \$
	RUB	386 179	24 657 руб.
«B+» / «B-»	USD	13 730	494 \$
	RUB	1 330 579	14 847 руб.

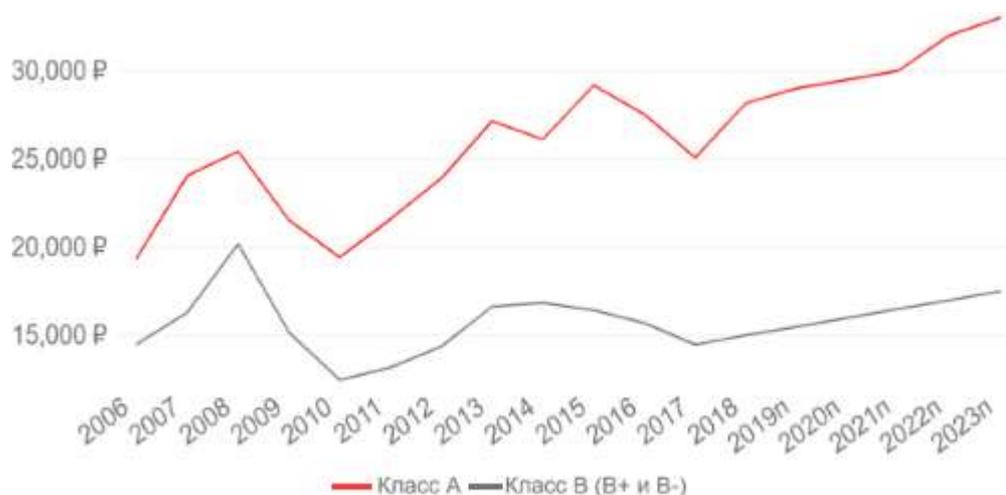
**Ставки аренды на офисы в долларовом исчислении**



### Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Средневзвешенный долларовый эквивалент ставок аренды в классе «А» по состоянию на конец 2018 года составляет \$454 за кв.м в год (28 177 руб. за кв.м в год). Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды в офисном классе «В» – 15 030 руб. за кв.м в год (\$238 за кв.м в год). Средняя ставка продолжит расти на 4-6% в год в ближайшие годы.

### Ставки аренды на офисы в рублевом исчислении



### Торговая недвижимость

Возвращение потребителей в магазины в 2018 году было недолгим. Уже к концу года потребительские ожидания стали ухудшаться. И в 2019 году потребительский рынок будет оставаться слабым. В среднесрочной перспективе можно ожидать стагнации. Ввиду высокой конкуренции и ослабленного потребительского рынка сегмент торговой недвижимости чувствителен к появлению новых торговых объектов. Недавно открывшиеся и обновляемые объекты относительно быстро заполняются, в то время как устаревающие ТЦ испытывают ротацию арендаторов и в отдельных случаях рост вакансий.

Онлайн торговля является одним из основных факторов роста для розничного сегмента, особенно по некоторым категориям. Пока доля онлайн продаж в обороте розничной торговли несравнимо мала, и формат дает скорее качественное, а не количественное изменение рынка.

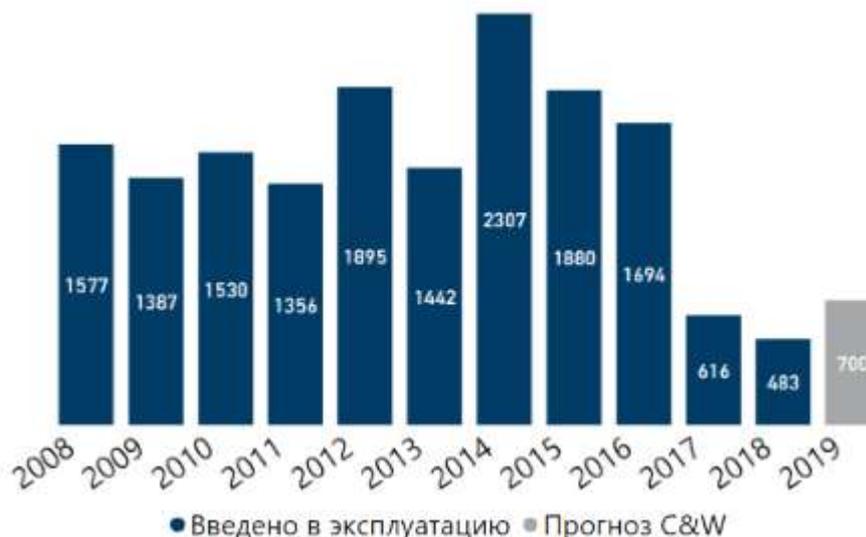
### Доля онлайн торговли в структуре оборота розничной торговли России



### Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

В условиях ограниченных ресурсов потребители выбирают наиболее выгодные предложения и посещают наиболее привлекательные объекты. Таким образом увеличивается разрыв между лидерами и аутсайдерами на рынке ритейла. В 2019 году на рынке торговой недвижимости ожидается незначительный рост строительной активности в 2019 году после рекордно низких значений прошлого года. В основном он будет обеспечен за счет ввода крупных торговых объектов в Москве и Московской области.

### Ежегодный ввод новых торговых площадей в России, включая Москву (тыс.кв.м)



Четвертый квартал прошлого года традиционно стал самым богатым на новые открытия, когда было запущено 10 торговых объектов общей арендуемой площадью 219 000 кв.м, что составляет почти половину от годового ввода. В 2018 году был открыт первый аутлет за пределами Москвы и Санкт-Петербурга – Brands’ Stories в Екатеринбурге (GLA – 10 000 кв.м). Развитие формата аутлетов станет одной из тенденций ближайших 2-3 лет. В 2019 году анонсировано открытие еще двух проектов в Москве, и в других городах.

На регионы приходится менее половины заявленного на 2019 год ввода новых торговых площадей. Будут вводиться средние и малые торговые центры (менее 45 000 кв.м). Значительный объем площадей заявлен к вводу в Москве и Московской области. В других крупных и малых городах строительная активность распределяется почти равномерно – 52% площадей, заявленных к вводу, располагается в городах с населением менее 500 000 жителей.

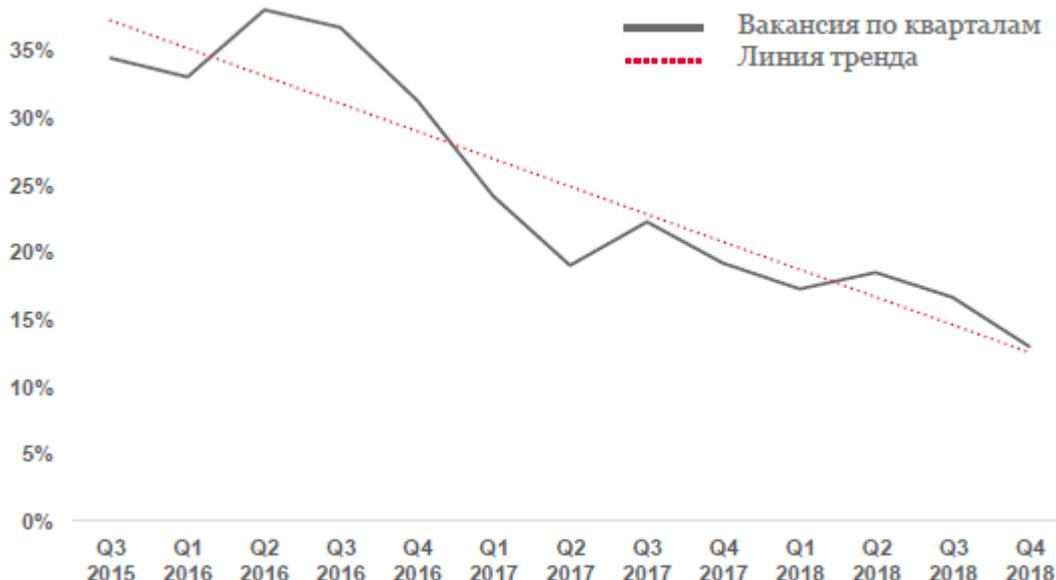
В Москве после рекордно низкого объема нового строительства торговых площадей в 2018 году, в следующем году ожидается значительный рост объема ввода. Такое увеличение будет в основном обеспечено за счет открытия крупномасштабных проектов – ТЦ «Саларис» (GLA – 105 000 кв.м) и торговой части парка развлечений «Остров Мечты» (GLA – 70 000 кв.м). ТЦ «Саларис» и ТЦ «Сказка» (GLA – 18 000 кв.м) в Рассказовке станут первыми этапами реализации развития торговой функции на крупных ТПУ. Еще несколько подобных проектов запланированы на 2020-2021 годы.

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»  
Ежегодный ввод новых торговых площадей в Москве и МО (тыс.кв.м)**



Торговые центры, открытые после 2014 года с высокой долей вакансии, заметно сократили свободные площади. При этом в стабилизированных торговых центрах, выведенных на рынок несколько лет назад и ранее, заметна ротация арендаторов. Новые торговые проекты постепенно перетягивают на себя внимание. В среднем по рынку на конец 2018 года уровень вакансии составил 8,8%. Среднегодовое значение – 9,2%. В текущем году вакансия будет оставаться на уровне прошлого года, на уровне 9-9,5%, если новые крупные объекты будут выведены на рынок в заявленные сроки.

**Вакансия по торговым объектам, открытым в 2015-2018 годах**



Ритейлеры в условиях ослабленного потребительского рынка в текущем году направят свои силы на укрепление существующих позиций. Можно ожидать качественных изменений, а не количественного роста. В борьбе за внимание потребителя операторы будут пробовать новые форматы, концепции, каналы коммуникации.

По итогам прошедшего и года и наметившимся трендам на 2019 год, на рынке ритейла просматриваются определенные тенденции.

### Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Расширение целевой аудитории за счет новых или гибридных форматов, привлечение дополнительного трафика. Например, в конце года онлайн ритейлер Lamoda запустил первый офлайн-магазин и открыл первую торговую точку в ТЦ «Атриум». Гибридные форматы и коллаборации часто связаны с точками общественного питания. Операторы связи МТС и Билайн объявили об открытии кофеен Costa Coffee в розничных точках с максимальным клиентским трафиком. «Магнит» провел тестирование новой для себя концепции и открыл в магазинах кафе формата eat&go, в его планах покрыть всю географию магазинов сети.

Слияния и поглощения, укрупнение бизнеса. В прошедшем году был объявлен ряд крупных сделок по слиянию и поглощению крупными игроками локальных и федеральных сетей («М.Видео»/«Эльдорадо» и Media Markt «Евросеть» и «Связной», X5 и «Полушка», Villa и «Я любимый», Leroy Merlin и «К-Раута» и другие). Начало этого года уже ознаменовалось объявлением сделки по слиянию трех крупных компаний – «Дикси», «Красное & Белое» и «Бристоль». В этом году можно будет увидеть и другие сделки. Гиганты рынка занимают новые ниши – например, Ozon, продает лекарства с доставкой, планирует запуск доставки еды.

Выход на новые рынки – как физические, так и виртуальные. В прошедшем году многие российские торговые компании заявили о планах экспансии на рынки СНГ, Европы, Америки и Азии (Додо Пицца, Теремок, Детский мир, Black Star Burger, Урюк). Первые российские компании начнут продавать товары на интернет платформе Tmall (Alibaba Group). Ритейлеры развивают собственные онлайн продажи, также войдут в активную фазу реализации планов по созданию российских интернет-агрегаторов, озвученные в прошлом году.

Коммерческие условия в целом по рынку торговых площадей остаются на уровне прошлого года. «Прайм» сегмент показывает умеренный рост.

### Арендные ставки в «прайм» торговых центрах\*

Тип арендатора	Ставка аренды (руб./кв.м/год)	
	Усредненный диапазон	
Гипермаркет (продовольственный якорь)	–	8 000
DIY-гипермаркеты	–	10 000
Развлекательный центр (якорный формат)	–	15 000
Кинотеатр	6 000	12 000
Fashion-якоря	–	20 000
Магазины торговой галереи	20 000	250 000
Фитнес-клубы	6 500	10 000
Рестораны, кофейни, кафе	20 000	150 000
Фуд-корт	75 000	170 000

*\* Приведены усредненные ставки для успешных торговых объектов Москвы. Они могут использоваться только для примерной оценки уровня арендных платежей и могут сильно различаться в зависимости от объекта.*

Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах остается комбинированная ставка аренды – в качестве арендной платы используется либо минимальный фиксированный платёж, либо % от оборота арендатора в зависимости от того, что выше. «Чистый» % от оборота арендатора в качестве арендной платы (без фиксированного платежа) используется редко, в основном для крупных якорных арендаторов (гипермаркеты, развлечения, кинотеатры). Практика различается в различных объектах – в некоторых торговых центрах эти категории также имеют фиксированную ставку аренды. В среднем процентная

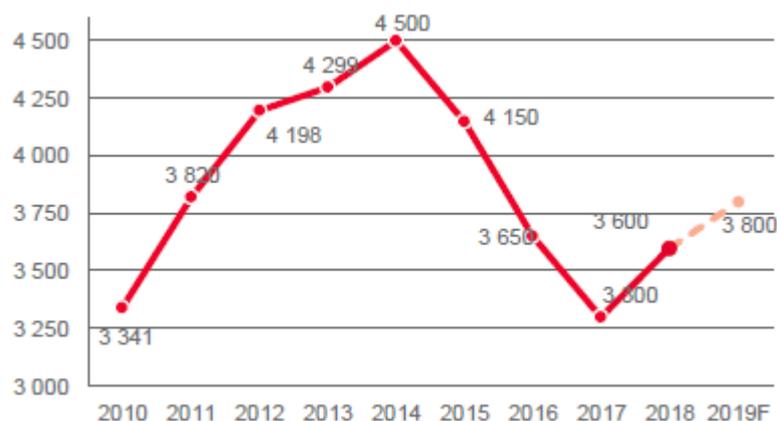
### Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

ставка варьируется между 12%-15% для операторов торговой галереи, 3-7% для крупных якорных арендаторов.

## Складская недвижимость

Спрос на складскую недвижимость стабилен. 2018 год показал рекордный спрос на складские помещения в Московском регионе – объем сделок достиг максимального за 10 лет уровня в 1,9 млн кв.м. Средний размер сделки не изменился по сравнению с 2017 годом и составил 15 000 кв.м, поэтому рост произошел за счет увеличения количества сделок. Доля свободных площадей постепенно снижается, наблюдается отсутствие предложения больших блоков (более 20 000 кв.м) готовых для аренды/покупки. Однако тренда на рост спекулятивного строительства нет, основную долю объектов, планируемых к вводу в 2019 году, составляют проекты built-to-suit. В Московском регионе отмечается дефицит новых площадок для строительства складской недвижимости на наиболее востребованных направлениях (юг и север).

### Ставка аренды на склады класса «А» (руб. за кв.м в год)



На фоне рекордного объема сделок, на протяжении 2018 года отмечалось постепенное снижение уровня свободных площадей. В связи с ограниченным вводом спекулятивных объектов (всего 35% от нового строительства в 2019 году) и сохранением высокого спроса на складские площади аналитики Cushman & Wakefield ожидают, что данный тренд сохранится в следующем году. В 2018 году арендная ставка выросла по сравнению с 2017 на 10% и находится на уровне 3600-3800 руб. за кв.м в год. При условии сохранения благоприятной конъюнктуры рынка – высокого спроса и уменьшения доли свободных площадей, в 2019 году возможен дальнейший рост арендной ставки.

В 2018 году предложение увеличилось на 787 000 кв.м складских площадей, что в два раза превышает показатель 2017 года. Ожидается, что в 2019 году объем ввода составит около 700 000 кв.м, в основном новое строительство будет обеспечено за счет объектов built-to-suit.

В 2018 году было арендовано и куплено 1,9 млн кв.м качественных складских площадей, что является рекордным показателем за последние 10 лет. По прогнозам Cushman & Wakefield в 2019 году спрос снизится до естественного для рынка уровня, объем сделок составит около 1,5 млн кв.м качественных складских площадей. Традиционно наибольшую долю в объеме сделок по продаже и аренде складских площадей занимают компании сегмента розничной торговли. В этом сегменте средний размер сделки выше чем в среднем по рынку – 24 500 кв.м.

Объем ввода новых складских площадей в регионах России находится на низком уровне – в 2018 году в регионах было построено 301 000 кв.м складской недвижимости. Аналогично с

### Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Московским рынком в регионах отмечается недостаток спекулятивного строительства. В ответ на дефицит предложения в следующем году ожидается рост строительной активности в целом ряде регионов (Екатеринбург, Новосибирск, Ростов-на-Дону).

На конец года объем арендованных и купленных складов в регионах РФ составил 556 000 кв.м. При одинаковом количестве сделок по сравнению с 2017 годом, отмечается увеличение среднего размера с 7000 кв.м до 10 000 кв.м. Санкт-Петербург лидирует по объему заключенных сделок – 44% от общего объема арендованных и купленных площадей в регионах России.

В этой связи 2019 год имеет все шансы стать годом всеобщего отрезвления и даже «ценовых войн» между московскими гостиницами, так как увеличение предложения современного качества (порядка 2500 «ключей» за 2017-2018 годы) не сопровождается заметным ростом спроса, который из-за минимальных темпов роста национальной экономики и перманентной ситуации с экономическими и политическими санкциями продолжает демонстрировать чувствительность к цене.

<https://zдание.info/2393/2467/news/13212>

### Общие тенденции офисного рынка

В Москве сохраняется высокий спрос на качественные офисы. За 12 месяцев 2018 года было куплено и арендовано 768 000 кв.м офисных площадей. Снижение на 13% относительно прошлого года вызвано вымыванием востребованных площадей и недостатком предложения в центральных локациях (зоны Садового кольца и Бульварного кольца).

Минимальный ввод нового офисного предложения в 2018 году (128 000 кв.м) привел к снижению вакансии и росту арендных ставок. Уровень вакансии (усредненный для классов «А», «В+» и «В») впервые за последние 10 лет снизился ниже 10% и составил 9% по итогам 2018 года. Особенно интенсивно вакансия снизилась в классах «А» и «В+» (более чем на 5 п.п.). Средневзвешенная ставка аренды (усредненная для офисов класса «А», «В+» и «В») за 2018 год выросла на 3% до уровня 18 000 руб. за кв.м в год. Драйвером роста стал класс «А», где прирост составил 7%, в то время как в классе «В» ставка, напротив, снизилась на 2%.

По заявлению девелоперов, в 2019 году к вводу в столичном регионе планируется порядка 400 000 кв.м офисных площадей. Реализация планов будет свидетельствовать о постепенном выходе рынка офисной недвижимости на новый цикл. Темп снижения уровня вакансии будет замедляться, тем не менее, сдержанный рост ставки сохранится.

### Показатели офисного рынка Москвы в 2018 году

Показатель	Класс «А»	Класс «В+»	Класс «В»
Объем общего предложения (млн кв.м)	6	5,8	4
Объем нового предложения (тыс. кв.м)	108	20	–
Объем сделок (тыс. кв.м)	420	271	77
Доля вакантных площадей (%)	11%	9%	6,50%
Ставка аренды* (руб./кв.м/год)	24 800	13 100	11 900

\* Для офисных помещений в состоянии под чистовую отделку, без учета НДС и эксплуатационных расходов.

## Вакантность на офисном рынке Москвы

Усредненный показатель уровня вакантных площадей на офисном рынке Москвы (классы «А», «В+» и «В») впервые за последние 10 лет снизился ниже уровня 10% и составил 9% по итогам 2018 года. Наибольшее снижение за год (на 5 п.п.) наблюдалось в классах «А» и «В+», которые были наиболее востребованы в последние годы:

- 11% вакантных площадей в объектах класса «А»;
- 9% вакантных площадей в объектах класса «В+»;
- 6,5% вакантных площадей в объектах класса «В».

Аналитики S.A.Ricci ожидают сохранения тенденции снижения уровня вакантности, однако темпы замедлятся при вводе в эксплуатацию всех запланированных на 2019 год новых офисных объектов.

## Главные тренды рынка торговой недвижимости

Совокупный объем ввода торговых центров в первом квартале 2019 года составил 79 300 кв.м, что составляет всего около 25% от запланированного к вводу объема новых торговых центров. В результате объем ввода качественных торговых площадей оказался сопоставим с показателем за аналогичный период прошлого года.

Реконцепция торговых центров продолжается: меняются как районные, так и крупные торговые центры, в которых усиливается развлекательная составляющая.

Наиболее популярным форматом среди новых арендаторов как в ТЦ, так и в стрит-ритейле, остается профиль ресторанов и кафе. Особенно стремительно развиваются гастромаркеты и фуд-холлы. Драйверами среди концепций общепита выступают представители fast-food и fast-casual

## Ставки капитализации на рынке складской недвижимости

Аналитики компании Swiss Appraisal на основе рыночных данных рассчитали среднее значение ставки капитализации методом экстракции. Выборка основана более чем на 100 объектах складского назначения класса С (В-), одновременно выставленных на продажу и аренду. Среднее значение ставки капитализации для индустриальной недвижимости класса С (В-) по итогам 2018 г. составляет 11,9%.

## Прогнозы для рынка складов класса С (В-)

В начале 2019 г. Аналитики Swiss Appraisal ожидают следующие тенденции на данном рынке:

- незначительное увеличение ставок аренды в связи с увеличением НДС;
- вакансия также незначительно увеличится за счет повышения арендных ставок;
- ставки капитализации сохранятся на прежнем уровне ввиду относительной стабильности рынка.

Согласно планам по строительству улично-дорожной сети г. Москвы, начнется строительство северного дублера Кутузовского проспекта. Помимо этого, продолжится работа на таких объектах, как:

- Южный дублер Кутузовского проспекта;
- Балочный мост через канал имени Москвы;

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**

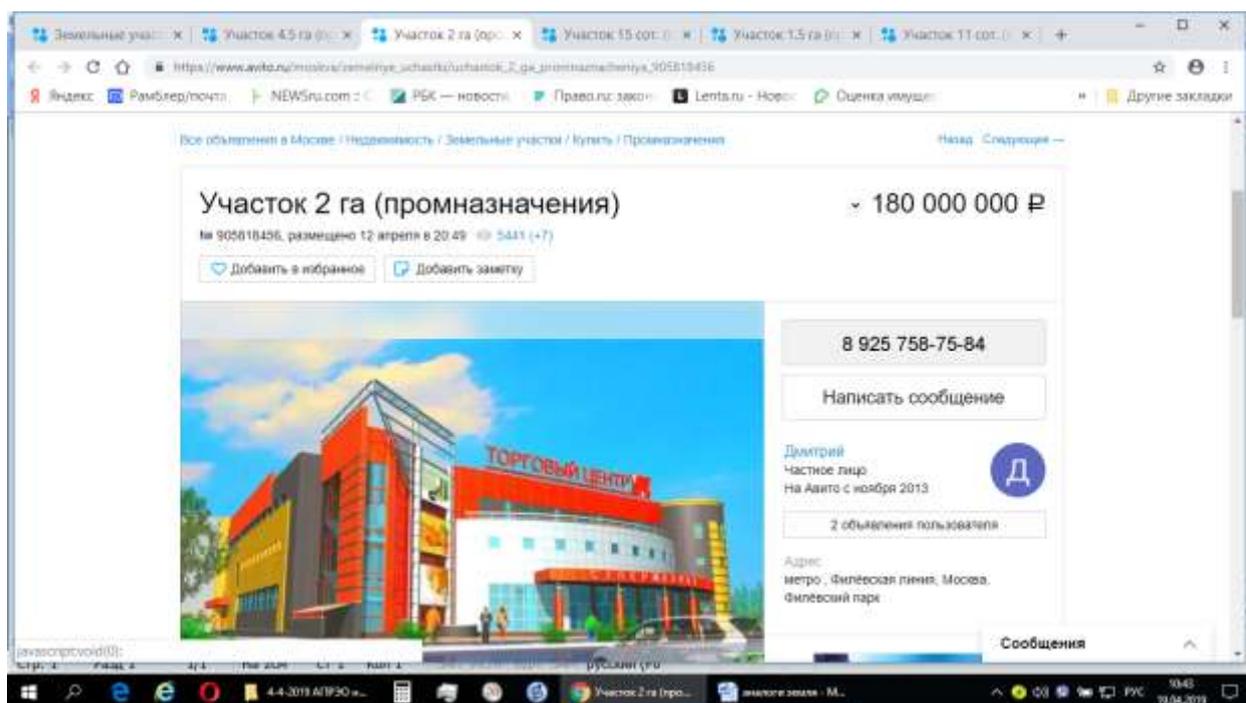
- Улично-дорожная сеть на территории бывшей промзоны ЗИЛ;
- Развязки МКАД с Алтуфьевским, Волоколамским, Осташковским и Бесединским шоссе, а также с Липецкой улицей и улицей Генерала Дорохова;
- Улично-дорожная сеть в районе административно-делового центра (АДЦ) «Коммунарка»;
- Дорога от Калужского шоссе до улицы Поляны;
- Дорога Марьино — Саларьево;
- Дорога Середнево — Десна.

Таким образом, транспортное сообщение будет улучшаться, а соответственно, будет увеличиваться спрос на складскую недвижимость, в том числе и класса «С», предложение которой, в свою очередь, будет сокращаться из-за реформации подобных объектов в класс «В».

<https://zdanie.info/>

ниже приведен анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом варианте их использования, с указанием интервала значений цен; справочные значения альтернативных вариантов использования объектов были приведены выше, в расчетах не используются, поскольку НЭИ объектов было определено как соответствующее текущему

**Скриншоты страниц предложений о продаже права аренды земельных участков**



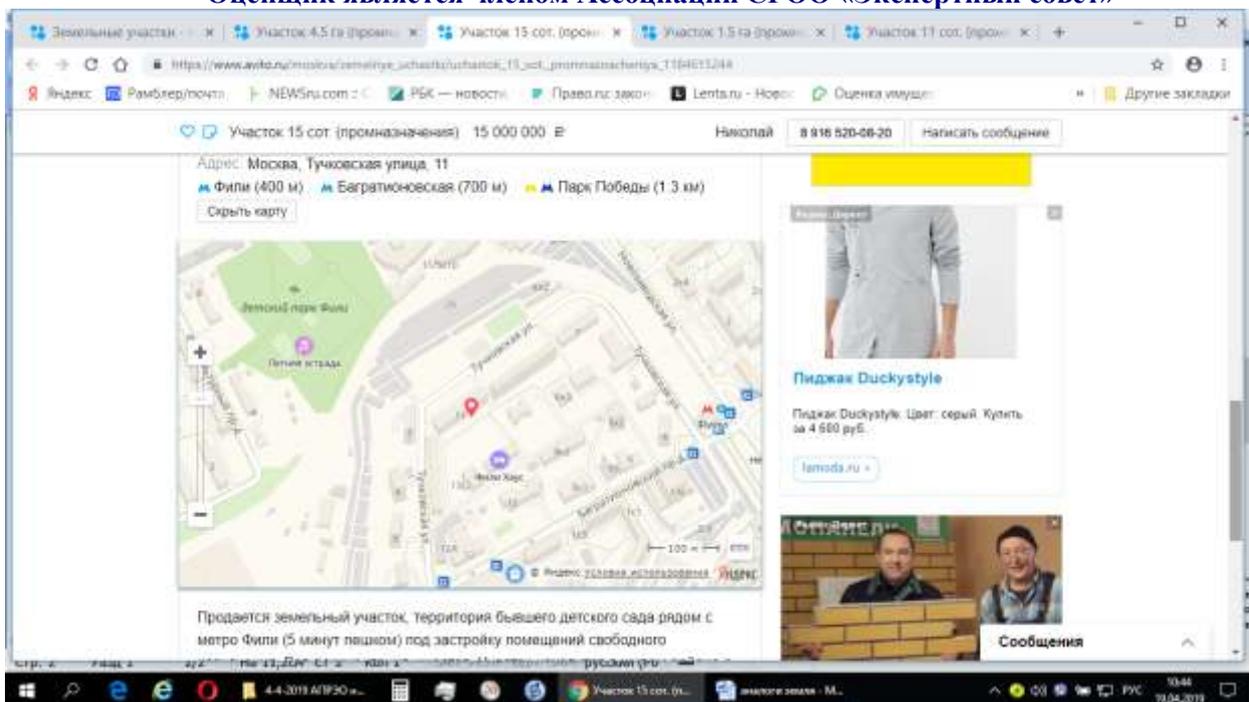
## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 2-hectare land plot (Участок 2 га) in Moscow. The price is listed as 180,000,000 RUB. The location is near the Filovskaya metro station and Filovskiy Park. A map shows the plot's location in the Filovskiy Park area. The listing includes contact information for a user named Dmitry (8 926 756-75-84) and a 'Написать сообщение' button. There are also advertisements for a concert and a real estate agency.

[https://www.avito.ru/moskva/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_2\\_ga\\_promnaznacheniya\\_905818456](https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_905818456)

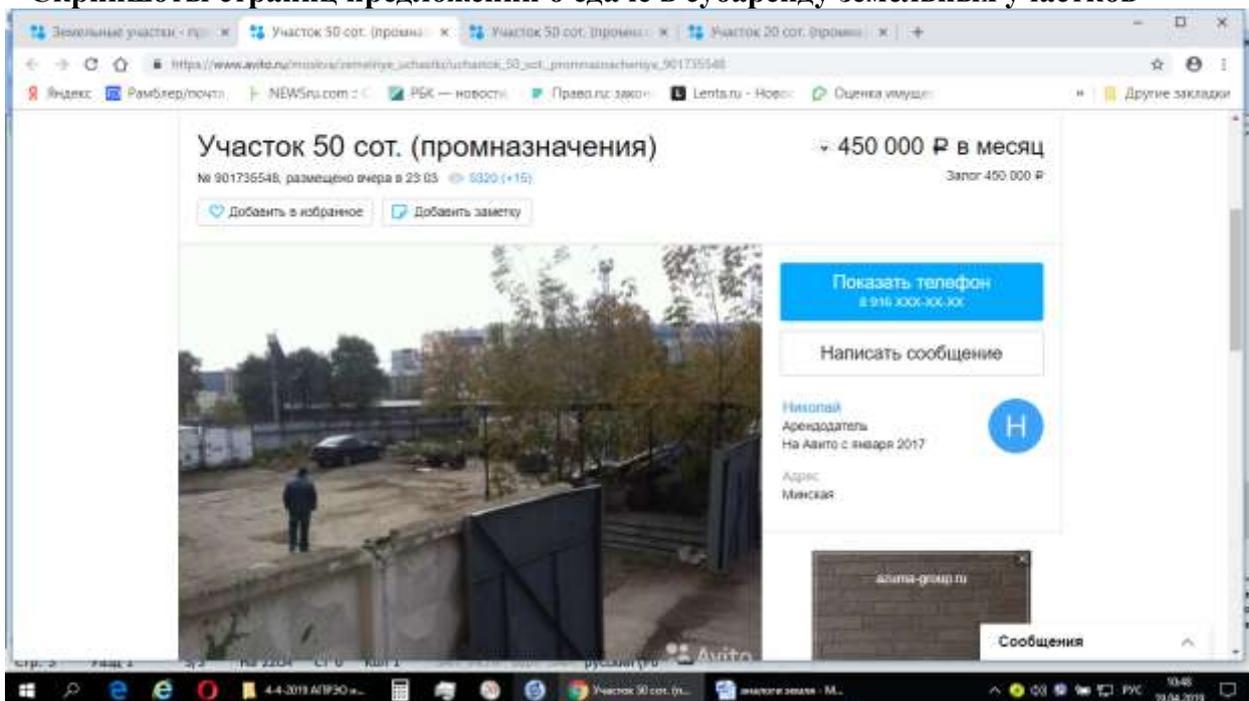
The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 15-hectare land plot (Участок 15 сот.) in Moscow. The price is listed as 15,000,000 RUB. The listing includes contact information for a user named Nikolai (8 916 520-08-20) and a 'Написать сообщение' button. The user's profile shows they have been on Avito since December 2018. The address is listed as Moscow, Tumeskaya Street, 11. There is a photo of a snowy landscape with trees and a fence.

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

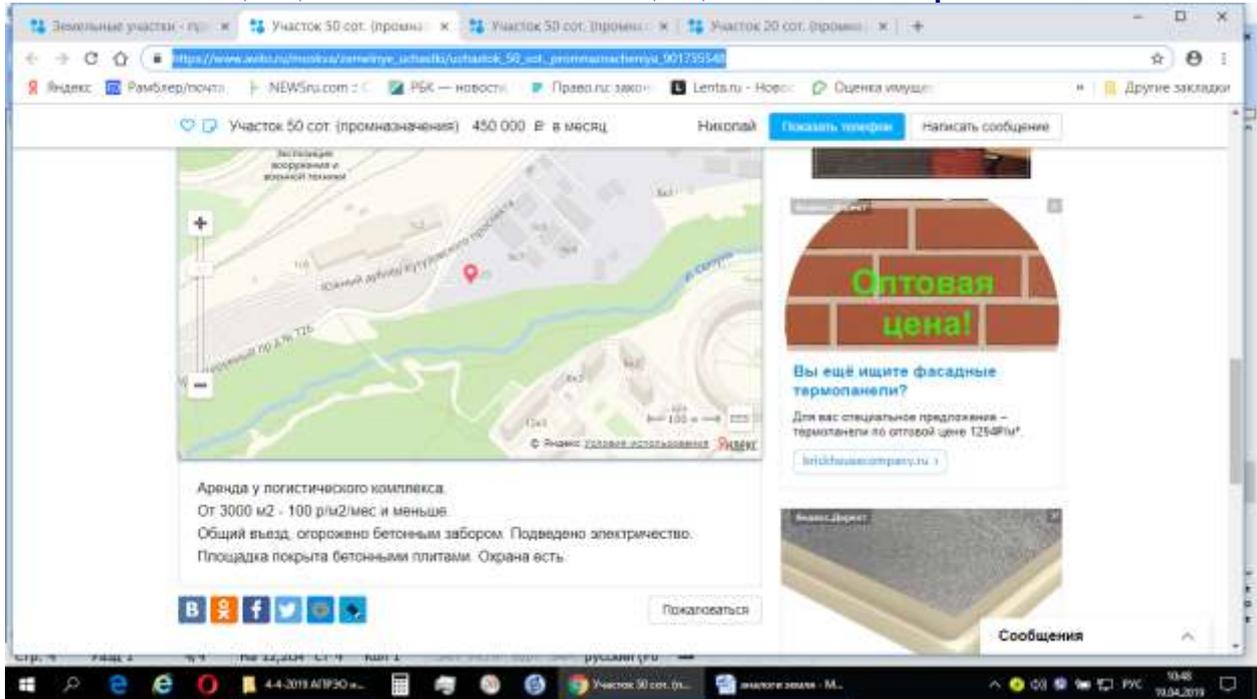


[https://www.avito.ru/moskva/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_15\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1184615244](https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_1184615244)

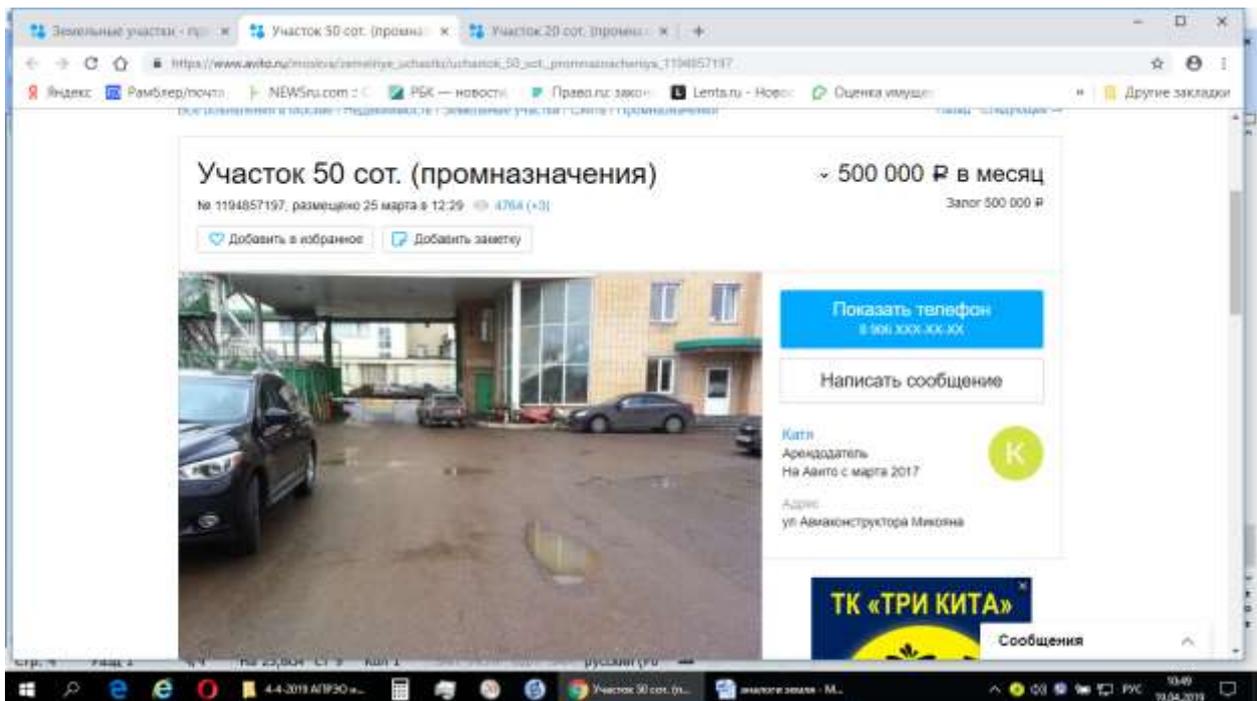
## Скриншоты страниц предложений о сдаче в субаренду земельных участков



## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



[https://www.avito.ru/moskva/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_50\\_sot\\_promnaznacheniya\\_901735548](https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_901735548)



## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window with the URL [https://www.avito.ru/moskva/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_50\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1194857197](https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1194857197). The listing is titled "Участок 50 сот. (промназначения)" and is priced at "500 000 Р в месяц". The location is "Катя". The main image is a map showing the plot's location in a residential area. To the right, there is a promotional banner for furniture with a 70% discount and another advertisement for a plot for sale in the "Дорохово" district. Below the map, there is a text block: "Сдадим площадку для вашего бизнеса! Мы - логистическая компания, земля в долгосрочной аренде. Ищем надежного платежеспособного арендатора. Со своей стороны гарантируем гибкие условия и внимание к вашим потребностям." The bottom of the browser shows the Windows taskbar with the date 19.04.2019.

[https://www.avito.ru/moskva/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_50\\_sot\\_promnaznacheniya\\_1194857197](https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1194857197)

The screenshot shows a web browser window with the URL [https://www.avito.ru/moskva/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.5\\_ga\\_promnaznacheniya\\_833221891](https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_833221891). The listing is titled "Участок 1.5 га (промназначения)" and is priced at "1 200 000 Р в месяц". The location is "ул. Маршала Прошлякова". The main image is a photograph of a large, open, dirt-covered plot. To the right, there is a contact information box with a phone number "8 916 300 300 300" and a "Написать сообщение" button. Below this, the name "Павел" and the role "Арендодатель" are listed, along with the text "На Авито с декабря 2016" and the address "ул. Маршала Прошлякова". The bottom of the browser shows the Windows taskbar with the date 19.04.2019.

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 1.5-hectare industrial plot (Участок 1.5 га (промназначения)) for rent at 120,000 rubles per month. The listing includes a map, a description of the plot's condition, and contact information. The price is listed as 120 000 Р в месяц. The description states that the plot is mostly ground with some concrete slabs and offers a large choice of sandwich panels. The contact information includes a phone number and a social media link.

Участок 1.5 га (промназначения) 120 000 Р в месяц

Показать телефон  
Написать сообщение

Сэндвич панели от 930руб5./м2  
Большой выбор стеновых панелей разных цветовых гам. Гарантия лучшей цены!  
gettypanel.ru

Купите 2 Га земли в Подмосковье  
Участок земли больших площадей! Вблизи основных трасс. Гибкие условия приобретения!  
elcommedata181.ru

1,5 Га в аренду от 1000 м2  
Почти все грунт, на данный момент есть небольшая часть в бетонных плитах. Симвоич сделать покрытие под заказ при необходимости, но от этого будет зависеть ставка.  
Некапитальные строения возводить можно.  
При затратном проекте готовы к нажванию участка и долгосрочному договору.  
Ставка до 3000 м2 - 120 руб2/мес, выше - индивидуально.

Покажетесь

Сообщения

[https://www.avito.ru/moskva/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.5\\_ga\\_promnaznacheniya\\_893221891](https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_893221891)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 25-hectare industrial plot (Участок 25 сот. (промназначения)) for rent at 160,000 rubles per month. The listing includes a photo of the plot, a description of the plot's location and size, and contact information. The price is listed as 160 000 Р в месяц. The description states that the plot is located in the Stroino district of the North-Western administrative okrug of Moscow. The contact information includes a phone number and a social media link.

Участок 25 сот. (промназначения) 160 000 Р в месяц  
№ 1505787595, размещено 27 марта в 22:52 (306 (+2))  
Залог 160 000 Р

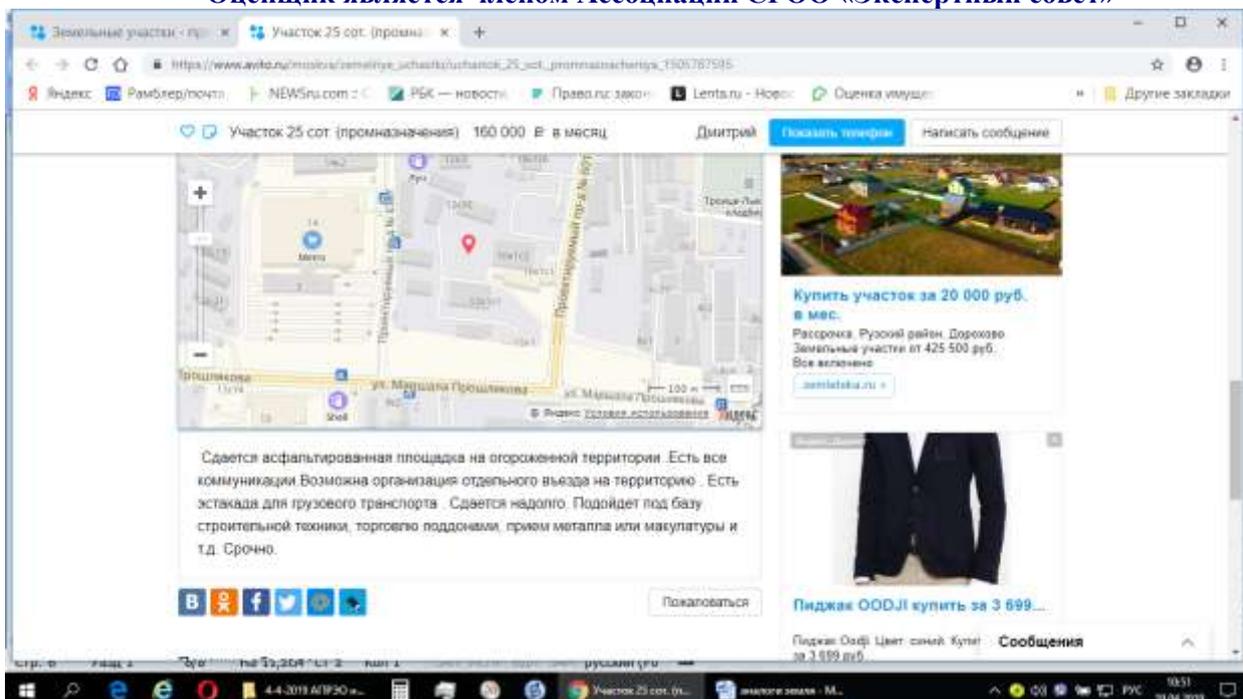
Добавить в избранное  
Добавить заметку

Показать телефон в 998 000 000 000  
Написать сообщение

Националь  
Агентство  
Контактное лицо  
Дмитрий  
Адрес  
Москва, Северо-Западный административный округ район Строгино

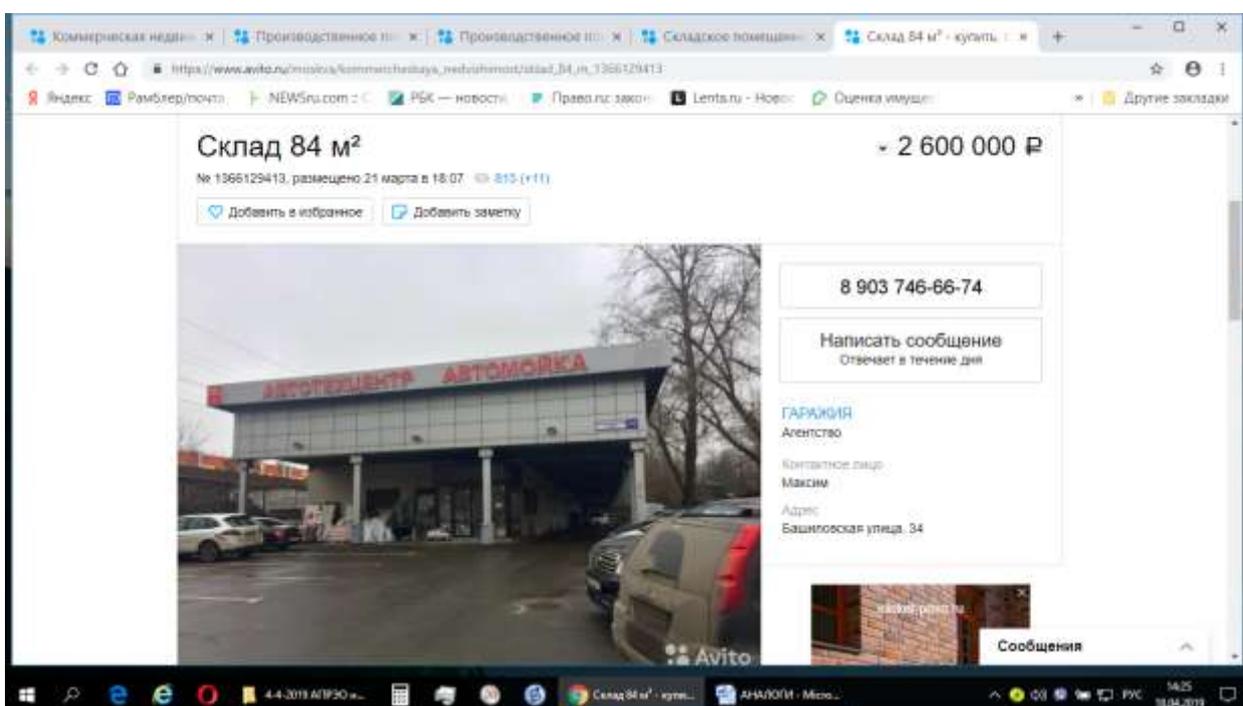
Сообщения

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



[https://www.avito.ru/moskva/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_25\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1505787595](https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_1505787595)

Стоимость права долгосрочной аренды незастроенных земельных участков в районе расположения объектов оценки и близлежащих районах, в среднем составляет 9-10 тыс. рублей за 1 кв.м. В субаренду участки сдаются по ставкам от 64 до 100 рублей за 1 кв.м.



## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Склад 84 м² 2 600 000 ₽

Площадь: 84 м²

Адрес: Башиловская улица, 34  
м. Дмитровская (500 м) м. Тимирязевская (1.4 км)  
м. Савеловская (1.8 км) Скрыть карту

Узнать цену

Клинкерная плитка по оптовым ценам от производителя.

Аренда офисов Сириус Парк.

Готовые офисы от 39 м² от 10 000 руб/год. Продажа и аренда от собственника.

Ул. Башиловская, д. 34

Помещение 84 кв. м. на 2-ом этаже пятиэтажного здания. Помещение полностью изолировано, имеет большие ворота (ширина ворот 5 в.м., высота ворот 2.3 м.), к помещению есть подъезд для авто (ограничения по высоте 2.1 м.), ширина помещения 6м., длина 14м., высота 3м. Помещение удобно использовать под склад или гараж (вместит 5 больших авто). В здании: Охрана, видеонаблюдение, электронная система доступа, санузел, автомойка, автосервис, бар, круглосуточный доступ. Собственность оформлена.

Аренда Офиса ЮВАО

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sklad\\_84\\_m\\_1366129413](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_84_m_1366129413)

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Складское помещение, 1798.5 м<sup>2</sup> 59 000 000 Р

№ 1461855964, размещено 27 марта в 08:42 (335 (+8))

Добавить в избранное Добавить заметку

8 967 623-40-93

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Компания Вклад Агентство На Avito с 20 марта 2019

В объявлении пользователь

Контактное лицо Дмитрий Адрес: Москва, Котлевская улица, 73с1

Сообщения

Складское помещение, 1798.5 м<sup>2</sup> 59 000 000 Р Дмитрий 8 967 623-40-93 Написать сообщение

Площадь: 1798.5 м<sup>2</sup>, Класс здания: в

Адрес: Москва, Котлевская улица, 73с1  
Котлево (900 м) Балтийская (1.7 км) Войковская (2 км)  
Скрыть карту

С 14 марта по 30 апреля 2019 г.

Аренда Офиса ЮВАО  
Аренда от собственника в БЦ Синца  
Плщадь: От 55 м<sup>2</sup> 5000 р./м<sup>2</sup>

Сообщения

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window with the URL [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_1798.5\\_m\\_1461855594](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1798.5_m_1461855594). The main heading is "Складское помещение, 1798.5 м² 59 000 000 ₽". The description states: "На продажу выставлено административно-складское здание. В стоимость входит: 1. Нежилое здание общей площадью 1798.5м2 2. Земельный участок 49 соток (аренда у города). Отличное состояние и месторасположение объекта! Комплекс расположен на первой линии, огорожен забором, имеет 4 въезда на территорию. Снаружи и внутри здания практически закончен ремонт. Имеются помещения для хранения и ремонта крупногабаритного транспорта. На территории расположены гаражные боксы. Все коммуникации центральные, задолженность отсутствует. Часть помещений используется арендаторами. Цена снижена, ипотека не подходит, предложение имеет срочность! Информацию предоставим по запросу". There is a map showing the location and a photo of a brick wall with a metal ring. The contact information is "Дмитрий 8 967 623-40-93".

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_1798.5 m 1461855594](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1798.5_m_1461855594)

The screenshot shows a web browser window with the URL [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_1245361253](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1245361253). The main heading is "Производственное помещение 140 000 000 ₽". The description states: "№ 1245361253, размещено 1 апреля в 09:23 671 (+7)". There are buttons for "Добавить в избранное" and "Добавить заметку". The main image shows an empty industrial interior. The contact information is "8 977 500-46-38" and "Написать сообщение". The user profile is "Дмитрий Алексеев", "На Avito с 23 февраля 2019", "Завершено 6 объявлений", "5 объявлений пользователя". The contact name is "Дмитрий" and the address is "Москва, улица Свободы, 35с18".

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Производственное помещение 140 000 000 ₽ Дмитрий 8 977 500-46-38 Написать сообщение

Площадь: 3305 м²

Адрес: Москва, улица Свободы, 35с18  
Сходненская (1.2 км) Тушинская (1.5 км) Планерная (2.3 км)  
Скрыть карту

Производственное помещение: отличная территория, указанной компанией Дилером.  
\*\*\* Выгода рассчитывается от максимальной рекомендованной розничной цены за услугу, указанной компанией Дилером. Компания Велай оставляет за собой право внести изменения в условия предложения.  
Предложения ограничены и не являются публичной офертой. Уточняйте условия Дилера в офисе, у сотрудников, обслуживающего Дилерского центра, и на [www.letayib.ru](http://www.letayib.ru).

Цокольный сайдинг Альта Профиль  
Цокольные панели: каталог цветов, текстур с металлом и беж. Купить сейчас.

Производственное помещение 140 000 000 ₽ Дмитрий 8 977 500-46-38 Написать сообщение

Продажа здания на территории бывшего Тушинского завода машиностроения, площадью 3305 кв. м. Собственность. Земельный участок: 1170 кв. м., прямой договор аренды на 49 лет. Огороженная территория, пропускная система. Кран балка 5т, грузовой лифт на 1 тонну 350кВа. Тепло-, энергоснабжение. Выездные ворота в здание для грузового транспорта. Высокие потолки. Есть офисная зона, IP- телефония, интернет. Бесплатное парковочное пространство. Удобная транспортная доступность.

Пожимые объявления

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_1245361253](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1245361253)

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_1245361253](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1245361253)

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The top screenshot displays the main listing details: "Производственное помещение, 3253 м²" (Industrial building, 3253 m²) for sale at "135 000 000 Р". It includes a photo of the building, contact information for Century 21 Street Realty (phone: 8 495 138-72-97), and the address: "Москва, улица Свободы, 35с18". The bottom screenshot shows a detailed view of the listing, including a map of the location near the Sходненская station (1.2 km), Тушинская (1.5 km), and Планерная (2.3 km) stations. It also features a sidebar with advertisements for car parts and thermal panels.

Производственное помещение, 3253 м² 135 000 000 Р

№ 1671655110, размещено 11 апреля в 13:22 140 (+7)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 495 138-72-97

Написать сообщение

Century 21 Street Realty  
Агентство  
На Avito с апреля 2014

Контактное лицо:  
Century 21 Street Realty

Адрес:  
Москва, улица Свободы, 35с18

Комплексная диагностика объектов только для недвижимости РФ! Входит: Цена, максимальная рекомендация и другие 2 пункта

Сообщения

Производственное помещения, 3253 м² 135 000 000 Р Century 21 Street Realty 8 495 138-72-97 Написать сообщение

Площадь: 3253 м²

Адрес: Москва, улица Свободы, 35с18

▲ Сходненская (1.2 км) ▲ Тушинская (1.5 км) ▲ Планерная (2.3 км)

Скрыть карту

Термопанель каталог! Звони!

Фасадные термопанели с плиткой и монтажным комплектом от 990р/м2! Выбор!

Сообщения

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a production warehouse. The URL is [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_3253\\_m\\_1671555110](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3253_m_1671555110). The listing title is "Производственное помещение, 3253 м²". The price is listed as 135 000 000 RUB. The listing includes a map, a description of the property, and a contact number: 8 495 138-72-97. The description mentions that the property is suitable for production or warehouse purposes, has a height of up to 8 meters, and includes various utilities and parking. There are also social media sharing icons and a "Пожаловаться" button.

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_3253\\_m\\_1671555110](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3253_m_1671555110)

Стоимость производственно-складской недвижимости в районе расположения объектов оценки и близлежащих районах, в среднем составляет 30-45 тыс. рублей за 1 кв.м.

## Аналоги для расчета ставок аренды производственно-складской недвижимости

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a warehouse. The URL is [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_68\\_m\\_991110681](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_68_m_991110681). The listing title is "Складское помещение, 68 м²". The price is listed as 45 300 RUB per month. The listing includes a photograph of a brick building, a contact number: 8 495 138-73-43, and a "Написать сообщение" button. The description mentions that the property is located in Moscow and is suitable for commercial purposes. There are also social media sharing icons and a "Добавить в избранное" button.

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement. The URL is [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_68\\_m\\_91110681](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_68_m_91110681). The ad title is "Складское помещение, 68 м² - 45 300 Р в месяц". The price is listed as "Любовь: 8 495 138-73-43". A map shows the location near the "Сокольники" metro station. The text describes the property as a 1st-floor warehouse with windows, suitable for office-warehouse use, with a convenient car access and a 10-minute walk to the metro. A sidebar on the right features a "СОТРУДНИЧЕСТВО" (Partnership) section with an image of a container and text about "Льготная аренда склада-контейнера" (Discounted warehouse container rental) for 1 month free. There are also social media sharing icons and a "Пожаловаться" (Report) button.

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_68\\_m\\_91110681](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_68_m_91110681)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement. The URL is [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_68\\_m\\_910490421](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_68_m_910490421). The ad title is "Складское помещение, 68 м²" and the price is "45 000 Р в месяц". The listing ID is "№ 960490421, размещено 20 марта в 10:48" and it has "567 (+5)" views. There are buttons for "Добавить в избранное" (Add to favorites) and "Добавить заметку" (Add note). A large photo shows a multi-story brick building with a "продукты" (products) sign. The contact information includes the phone number "8 495 138-73-43" and a "Написать сообщение" (Write message) button. The agency name is "Коммерческая недвижимость в Москве и МО" and it has been on Avito since July 2013. The contact person is "Любовь" and the address is "Ленинградский проспект д 60 в 1".

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an advertisement on the Avito website. The URL in the address bar is [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_68\\_m\\_160490421](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_68_m_160490421). The main heading of the ad is "Складское помещение, 68 м² - 45 000 Р в месяц". Below the heading is a map showing the location of the warehouse in the Sokolniki district of Moscow. To the right of the map is a blue shipping container with the Avito logo. Below the container is the text "Пыточная аренда склада-контейнера" and "Месяц бесплатно! Удобное расположение, близость к метро. Крупносуточный!". At the bottom of the ad, there is a detailed description in Russian: "СОБСТВЕННИК В аренду предлагается бюджетное помещение офис-склад В ставку включено: НДС, коммунальные и эксплуатационные услуги, клининг общих зон пользования зданием. Предоставляются арендные канцелярии на ремонт. Возможно рассмотреть разные типы назначения. Центр культуры и бизнеса Москва-Сokol. На территории Центра: супермаркет "Перекресток", рестораны "Якатория", "Пицца Хар", "L'Pagio", кафе "SubWay", батуный центр "Небо", банк "ПромСвязьБанк", "Экспериментаниум" - детский развлекательный музейный комплекс. До ст метро "Сokol" 10 минут пешком".

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_68\\_m\\_160490421](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_68_m_160490421)

The screenshot shows a web browser window displaying an advertisement on the Avito website. The URL in the address bar is [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_skladskoe\\_pomeschenie\\_148.00\\_m\\_1685367285](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_148.00_m_1685367285). The main heading of the ad is "Сдам складское помещение, 148.00 м²" with a price of "74 000 Р в месяц". Below the heading is a photograph of a large, light-colored industrial building with a blue door. To the right of the photo is a contact number "8 495 138-72-73" and a button "Написать сообщение". Below the contact information is the text "Результативный Realty-Guide Агентство На Avito с мая 2013" and the address "Россия, Москва, Балтийская ул., 11".

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window with the URL [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_skladskoe\\_pomeschenie\\_148.00\\_m\\_1685367285](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_148.00_m_1685367285). The main heading is "Сдам складское помещение, 148,00 м² - 74 000 Р в месяц". Below the heading is a map showing the location in Moscow near the Sokolniki station. The text describes the facility as a Class C warehouse complex with a total area of 85.0 to 148.0 sq m and an annual cost of 6,000 rubles per sq m. It mentions the address as Baltiyskaya ul., 11, Moscow, and notes that the metro station is 525 meters away. A warning states that no photos or floor plans should be shared without permission. On the right side, there are two smaller advertisements: one for a Class A warehouse for rent and another for a blue container.

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_skladskoe\\_pomeschenie\\_148.00\\_m\\_1685367285](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_148.00_m_1685367285)

The screenshot shows a web browser window with the URL [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_500\\_m\\_899721707](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_500_m_899721707). The main heading is "Производственное помещение, 500 м²" with a price of "360 000 Р в месяц". Below the heading is a large photograph of the interior of the production facility, which has a concrete floor and walls, and a window. The text includes the phone number "8 495 138-73-43" and the name of the agent, "Любовь". It also provides the address: "Москва, Ленинградский проспект, 85к25".

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement for a production warehouse. The browser tabs include 'Коммерческая...', 'Производствен...', 'Аренда пл. 211', 'Складское помещ...', 'Складское помещ...', and 'Офисно-складск...'. The address bar shows the URL: [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_500\\_m\\_899721707](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_500_m_899721707). The main heading of the ad is 'Производственное помещение, 500 м² 360 000 руб в месяц' with a contact number '8 495 136-73-43'. Below the heading is a map showing the location near the Sokol station. The text describes the property: 'Сдается производственно-складское помещение с офисной частью, Общая площадь 507,2 кв. м.; Помещение готовое к въезду, расположено на 1м и 2м этажах. Площади производственно-складского помещения на 1м этаже – 347,1 кв. м., площадь офисной части на 2м этаже – 160,1 кв. м. Шаговая доступность от метро Сокол – 10 минут; Высокие потолки; Отдельный вход, большие ворота; Удобная зона погрузки-разгрузки; Открытая планировка; 300 парковочных мест в шаговой доступности; Ставка аренды: 8500 руб. кв. м./год (включая НДС и коммунальные платежи), электричество оплачивается по фактическому потреблению.' To the right, there are two smaller ads: 'Площадь под пищевое производство!' and 'Цокольный сайдинг Альта Профиль'.

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_500\\_m\\_899721707](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_500_m_899721707)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement for a warehouse and office space. The browser tabs include 'Коммерческая недви...', 'Аренда пл. 211 - 9057', 'Складское помещени...', 'Складское помещени...', and 'Офисно-складское по...'. The address bar shows the URL: [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_pl\\_211\\_-\\_9057\\_m2\\_pod\\_sklad\\_ofis\\_i\\_sklad\\_199450446](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_211_-_9057_m2_pod_sklad_ofis_i_sklad_199450446). The main heading of the ad is 'Аренда пл. 211 - 9057 м2 под склад, офис и склад' with a price '78 861 руб в месяц' and a contact number '8 495 138-73-52'. Below the heading is a photo of the interior of a large, empty warehouse with a high ceiling and concrete pillars. The text includes: '№ 199450446, размещено вчера в 14.12 (7 (+7))', 'Добавить в избранное', 'Добавить заметку', 'Написать сообщение', 'Алекс Недвижимость Агентство На Avito с января 2013', 'Контактное лицо: Олег Васильев', and 'Адрес: Ленинградское ш. д.1'. A watermark 'www.avito.ru/apex-realty' is visible over the photo.

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Аренда пл. 211 - 9057 м2 под склад, офис. 78 801 Р в месяц. Олег Васильевич. 8 495 138-73-52. Написать сообщение

Плот №30393 Без Комиссии от Собственника! **Аренда помещений пл. 211 - 9057 м2 под склад, офис и склад м. Водный стадион в складском комплексе в САО.**

В аренду капитальные неотапливаемые склады от 210.6 до 9056.8 м2: высота потолков 4.5-5 м, пол-асфальт, отдельные ворота, свободный подъезд еврофуры. Крупнотоннажный бесплатный въезд на территорию, пешеходная доступность от метро.

Прямая аренда.

Стоимость аренды: 4485 руб/м2/год НДС оплачивается дополнительно. В цену включено: коммунальные расходы, эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, уборка.

☎ Конт. лицо: Олег Васильевич, доб. 117, ЛОТ №30393

Офисы на Дербеневской  
0 900.00 руб  
Аренда офиса. Площадь 10-1200 м2. 10 мин от метро. Бесплатное обслуживание. Звоните!  
-avito.ru>

Сообщения

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_pl\\_211\\_9057\\_m2\\_pod\\_sklad\\_ofis\\_i\\_sklad\\_199458446](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_211_9057_m2_pod_sklad_ofis_i_sklad_199458446)

Складское помещение, 128 м<sup>2</sup> 90 000 Р в месяц. Звонит 90 000 Р

№ 1163373591, размещено 9 апреля в 13:12. 141 (+4)

Добавить в избранное. Добавить заметку

8 903 757-14-05

Написать сообщение

олег  
Агентство  
На Авито с ноября 2012  
Завершено 57 объявлений

10 объявлений пользователя

Контактное лицо:  
Олег  
Адрес:  
Москва, улица Маршала Бирюзова, 1к3

Сообщения

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a warehouse. The title is "Складское помещение, 128 м² 90 000 Р в месяц". The price is listed as 90,000 rubles per month. A map shows the location in the Kurkitovskaya area of Moscow. A blue container is shown with the text "Льготная аренда склада-контейнера". Below the map, there is a description: "Спец. Предлагаем в аренду складское помещение. Рассмотрим различные целевое назначение. Потолки больше 4 метров, огромные окна. Грузовой и пассажирский лифт. НДС включен в стоимость. Дополнительно оплачиваются коммунальные платежи." The browser's address bar shows the URL: [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_128\\_m\\_1163373591](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_128_m_1163373591). The taskbar at the bottom shows the system clock as 14:58 on 18.04.2019.

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_128\\_m\\_1163373591](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_128_m_1163373591)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for an office-warehouse space. The title is "Офисно-складское помещение, 277 м²". The price is listed as 65,000 rubles per month. A photo shows the interior of the space, which appears to be a long hallway with lockers or storage units on the left. The browser's address bar shows the URL: [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/office-skladskoe\\_pomeschenie\\_277\\_m\\_207040998](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/office-skladskoe_pomeschenie_277_m_207040998). The taskbar at the bottom shows the system clock as 14:58 on 18.04.2019.

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Коммерческая недвижка - к | Офисно-складское помещ... | +

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisno-skladskoe\_pomeschenie\_277\_m\_207040998

Индекс | Rambler/почта | NEWSru.com | PSK — новости | Право.ру: зако... | Lenta.ru - Нов... | Оценка имуще... | Другие закладки

Офисно-складское помещение, 277 м² 65 000 ₽ в месяц | Ирина | 8 825 637-16-25 | Написать сообщение

Площадь: 277 м²

Адрес: ул. Расплетина

Октябрьское поле (800 м) | Панфиловская (1.1 км) | Зорга (1.4 км)

Скрыть карту

Узнайте больше

Термопанели по цене сайдинга

За 598₽/м²! Круглогодичный монтаж!  
Минимальный срок службы от 30 лет!  
Звоните сейчас!

Сообщения

Сдается нежилое помещение 277 метров кв. под склад, легкое производство, офис плюс склад. В 5 мин. пеш. от метро Октябрьское поле в подвале жилого дома. Ступи невысокий, вход через подъезд. Окно нет. Помещение сухое, чистое, отапливаемое. Есть сл/у, водоснабжение. Идеально под интернет магазин, серверную, ремонт оборудования, багетную мастерскую.

Поделиться

Похожие объявления

Сообщения

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisno-skladskoe\\_pomeschenie\\_277\\_m\\_207040998](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisno-skladskoe_pomeschenie_277_m_207040998)

## Описание процесса оценки

### *Порядок проведения оценочных работ*

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

1. Анализ предоставленных Заказчиком документов и данных;
2. Беседы с Заказчиком;
3. Анализ рынка объекта оценки.
4. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.
5. Составление настоящего Отчета.

### *Определение наилучшего и наиболее эффективного использования*

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта оценки.

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

*Законодательная разрешенность:* рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями органов власти, ограничениями на частную инициативу.

*Физическая осуществимость:* рассмотрение физически реальных способов использования.

*Финансовая осуществимость:* рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта оценки.

*Максимальная эффективность:* рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

### **Анализ (НЭИ) помещения**

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения, то есть сооружения, либо должны остаться в прежнем состоянии и/или должны эксплуатироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доходы от новых улучшений будут больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительство альтернативных объектов.

Объектом оценки являются отдельно-стоящие здания, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности. Два объекта фактически пригодны для использования, один объект подлежит полному восстановлению. Полный снос объектов, с большой долей вероятности приведет к утере права аренды земельных участков, сформированных и предназначенных именно для эксплуатации и обслуживания оцениваемых зданий. Сложившиеся тенденции рынка показывают, что наиболее эффективное использование таких объектов соответствует их фактическому текущему назначению.

По этой причине, наилучшее и наиболее эффективное использование объектов соответствует их фактическому назначению в качестве производственно-складской недвижимости, а земельного участка, находящегося в аренде- как участка, предназначенного для эксплуатации и обслуживания оцениваемых зданий

## **Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**

### ***Расчет рыночной стоимости объекта оценки***

В соответствии с ФСО, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Конкретные методы в рамках применения каждого из подходов Оценщик вправе определять самостоятельно.

#### ***Затратный подход***

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего объекта без чрезмерной задержки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

#### ***Сравнительный подход***

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

Сравнительный подход базируется на рыночной информации и учитывает текущие действия потенциального продавца и покупателя.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнения по каждой единице;
- сопоставление объектов оценки с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка аналогов;
- приведение показателей стоимости сравниваемых объектов к стоимости исследуемых объектов.

Данный подход наиболее применим для имущества, на рынке продаж которого имеется достаточное количество данных о недавних сделках купли-продажи или достаточное количество предложений о продаже. Если такой рынок отсутствует, подход сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

#### ***Доходный подход***

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

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

Определение рыночной стоимости в рамках доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его функционирования

### **Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**

(иными словами, покупатель в действительности приобретает право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст объект по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате своего взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

Ожидаемые доходы, как они понимаются в рамках доходного подхода, имеют денежное выражение. Пересчет ожидаемых доходов в стоимость объекта осуществляется с помощью процедур, которые позволяют учесть ожидаемые темпы роста, время и периодичность получения доходов, степень риска потока доходов, а также стоимость денег во времени.

При пересчете ожидаемых доходов в стоимость, как правило, требуется определить величину коэффициента капитализации и ставки дисконта. При определении соответствующей ставки необходимо учитывать действие таких факторов, как уровень ставки банковского процента, ставки дохода для аналогичных объектов согласно ожиданиям инвесторов, а также характеристики риска, связанного с получением ожидаемых доходов.

При использовании методов дисконтирования будущих доходов ожидаемые темпы роста учитываются при оценке размеров поступлений доходов в будущем. При использовании методов капитализации доходов от ожидаемых темпов роста непосредственно зависит величина ставки капитализации.

В рамках доходного подхода к оценке традиционно выделяют два основных метода:

- метод, основанный на пересчете будущих ежегодных доходов в текущую стоимость (метод дисконтирования денежного потока);
- метод, базирующийся на накоплении средней величины дохода (метод капитализации дохода).

#### ***Метод прямой капитализации***

В этом методе стоимость объекта определяется путем деления величины чистого постоянного годового дохода на общий коэффициент капитализации, который определяется либо по результатам статистической обработки данных рынка, либо по соответствующим расчетным формулам.

#### ***Метод дисконтированных денежных потоков***

Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования объектов оценки в будущем, на протяжении установленного Оценщиком периода владения;
- оценку стоимости будущей продажи (стоимости реверсии) в конце периода владения;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объектов, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации.

#### ***Выбор подходов к оценке***

В отношении объектов оценки оценщику не представлена, в достаточной мере, техническая документация, позволяющая установить строительные объемы зданий. Кроме того, в ситуации, когда на рынке наблюдаются кризисные тенденции, затратный подход в отношении пригодных для эксплуатации зданий, зачастую, показывает более высокие результаты и искажает, тем самым, итоговый вариант стоимости. Это происходит из-за того, что в условиях кризиса и общего снижения цен на недвижимость, стоимость строительных материалов продолжает расти вместе с уровнем потребительских цен, растут также сопутствующие расходы застройщиков, приобретение готового объекта становится более выгодным, чем его строительство. Рынок недвижимости столицы (продажи и аренды) хорошо развит, нет никаких предпосылок, указывающих на необходимость применения затратного подхода при оценке пригодных для эксплуатации зданий, напротив, все условия указывают на необходимость отказа от его применения. Вместе с тем, стоимость фактически разрушенного

### **Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**

строения 1, с учетом его износа, определенного выше, может быть определена исключительно затратным подходом, поскольку на рынке отсутствуют предложения о продаже или сдаче в аренду подобных объектов.

Исходя из проведенного анализа, исследований и имеющейся информации об объекте оценки, а также состоянии рынка, Оценщик счел возможным использовать в данной работе следующие подходы и методы:

-в рамках сравнительного подхода –метод сравнения продаж.

-в рамках доходного подхода –метод капитализации

-метод замещения в рамках затратного подхода при оценке строения 1

#### ***Сведение результатов.***

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, возможно, корректировка полученных оценок, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества и недостатки каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта определяются по следующим критериям:

1. Тип, качество и обширность информации, на основе которых производится анализ.
2. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.
3. Учет общей экономической ситуации на рынке.
4. Учет экономических, политических и физических факторов, действующих в рассматриваемом районе.

Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода и определяет вклад каждого подхода в рыночной стоимости объекта оценки.

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»  
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

**Расчет стоимости прав на земельный участок под зданиями**

В качестве наиболее приемлемой методики расчета стоимости прав на земельный участок, оценщик выбрал порядок, который определен ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ 27.07.2004 №522-ПП

Порядок расчета размера платы за право аренды земельного участка не предназначенного для осуществления нового строительства (реконструкции).

Определение размера платы за право аренды земельного участка не предназначенного для осуществления нового строительства (реконструкции) производится на основе таблицы средних размеров платы за право аренды земельных участков по формуле:

$$C = \text{Суч.} \times \text{Сср.п.} \times \text{Кср.а.} \times \text{Кп.}$$

где,

C - размер платы за право аренды;

Суч. - площадь земельного участка (га.);

Сср.п. - средний размер платы (в руб./га) за право аренды земельного участка на 49 лет в конкретной территориально-экономической зоне (таблица 1);

Кср.а. - безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды на срок менее 49 лет (таблица 2);

Кп - безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право аренды для эксплуатации объектов и благоустройства территории. Для производственных, производственно-складских объектов и благоустройства территории ( за исключением компенсационного озеленения) Кп = 0.7. В остальных случаях Кп = 1.0.

Таблица 1

Таблица средних размеров платы за право аренды земельного участка в городе Москве

№ территориально-экономической зоны(согласно приложению к Закону г. Москвы от 21.01.98 г. №1)	Средние размеры платы за право на заключение договора долгосрочной (49 лет) аренды земельного участка (Сср.п.), тыс.руб. / га.	
	в зоне	в подзонах повышенной ценности (в границах согласно распоряжению Мэра Москвы от 25.09.98 г. №980-РМ)
1	270 000	330 000
2	165 000	
3	165 000	
4	165 000	
5	165 000	
6	200 000	220 000
7	200 000	220 000
8	200 000	220 000
9	200 000	
10	35 000	50 000
11	27 000	45 000
12	27 000	45 000
13	27 000	45 000
14	27 000	
15	27 000	45 000

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**

№ территориально-экономической зоны(согласно приложению к Закону г. Москвы от 21.01.98 г. №1)	Средние размеры платы за право на заключение договора долгосрочной (49 лет) аренды земельного участка (Сср.п.), тыс.руб. / га.	
	в зоне	в подзонах повышенной ценности (в границах согласно распоряжению Мэра Москвы от 25.09.98 г. №980-РМ)
16	35 000	
17	35 000	45 000
18	40 000	
19	25 000	35 000
20	19 000	
21	15 000	
22	15 000	
23	15 000	
24	15 000	30 000
25	15 000	30 000
26	15 000	30 000
27	12 500	30 000
28	12 500	30 000
29	12 500	30 000
30	15 000	30 000
31	19 000	30 000
32	19 000	
33	19 000	
34	19 000	
35	12 000	
36	12 000	
37	11 000	
38	11 000	
39	12 000	
40	12 000	
41	11 000	
42	11 000	
43	11 000	
44	11 000	
45	11 000	
46	11 000	
47	11 000	
48	11 000	
49	12 000	
50	12 000	
51	12 000	
52	12 000	
53	12 000	
54	12 000	
55	12 000	
56	12 000	
57	12 000	
58	12 000	
59	12 000	
60	12 000	

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**

№ территориально-экономической зоны(согласно приложению к Закону г. Москвы от 21.01.98 г. №1)	Средние размеры платы за право на заключение договора долгосрочной (49 лет) аренды земельного участка (Сср.п.), тыс.руб. / га.	
	в зоне	в подзонах повышенной ценности (в границах согласно распоряжению Мэра Москвы от 25.09.98 г. №980-РМ)
61	12 000	
62	12 000	
63	12 000	
64	12 000	
65	12 000	
66	12 000	
67	12 000	
68	12 000	
69	12 000	

Район месторасположения объектов оценки можно отнести к 10 территориальной зоне – Хорошевская

**10 зона - Хорошевская**

С севера ограничена Волоколамским шоссе и Ленинградским просп., с востока – ул. Беговой, ж.д. Смоленского направления, с юга – Шмитовским пр. и ул. Б. Филевской, ул. Минской, ул. М. Филевской, с запада – ул. Молдавской, ул. Молодогвардейской, ул. Ельнинской, ул. Истринской, ул. 1-й Крылатской, западной границей парка Фили – Кунцево, мостом через р. Москву, левым берегом р. Москвы, ул. Нижн. Мневники, ул. Народного Ополчения, ул. Берзарина, ул. Максимова, ул. Гамалея, ул. Академика Бочвара, ул. Маршала Василевского, ж.д. Рижского направления, левым берегом канала им. Москвы.

<https://www.lawmix.ru/zakonodatelstvo/799121>

Таблица 2

Значения коэффициента корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды земельного участка на срок менее 49 лет (Кср.а.)

	Срок аренды	Значение коэффициента Кср.а.
<b>Краткосрочная аренда</b>	До 6 мес. включительно	0.054
	От 6 мес. до 12 мес. включительно	0.108
	От 12 до 18 мес. включительно	0.153
	От 18 мес. до 24-х мес. включительно	0.204
	От 24-х мес. до 30 мес. включительно	0.241
	От 30 мес. до 36 мес. включительно	0.289
	От 36 мес. до 42-х мес. включительно	0.320
	От 42-х мес. до 48 мес. включительно	0.366
	От 48 мес. до 54-х мес. включительно	0.391
	От 54-х мес. до 60 мес.	0.434
<b>Долгосрочная Аренда</b>	От 5 лет до 15 лет включительно	0.820
	От 15 лет до 25 лет включительно	0.945
	Свыше 25 лет	1.000

Договоры аренды по которым предоставлены земельные участки являются долгосрочными, сроком на 49 лет.

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Базовые ставки стоимости аренды приведены по состоянию на июль 2004 год, для перехода цен к текущей дате использовались онлайн калькуляторы текущей стоимости денег (покупательной способности денежных средств)

### 2. Калькулятор стоимости

При помощи данного инфляционного калькулятора можно оценить изменение цены со временем.

Начальный период::	2004 ▾	Июль ▾
Конечный период::	2019 ▾	Апрель ▾
Цена в начале первого периода, руб.:	1000.00	<input checked="" type="checkbox"/> Учитывать деноминацию 1998 года
Соответствующая цена в начале второго периода, руб.:	3311.95	
<a href="#">Рассчитать</a>		

Примечание:

\* Логика калькулятора так же представлена в виде [веб сервиса](#), который можно использовать из других программ.

Пример:

В Январе 1991 года стаканчик мороженого стоил 20 копеек.  
Сколько бы он стоил в Апреле 2012 года с учетом инфляции и деноминации 1998 года?

Ответ: 12 рублей.73 копейки.

### 3. Калькулятор ценности денег (покупательной способности денег)

Этот калькулятор позволяет оценить изменение стоимости денег со временем.

Начальный период::	2004 ▾	Июль ▾
Конечный период::	2019 ▾	Апрель ▾
Сумма в начале первого периода, руб.:	1000.00	<input checked="" type="checkbox"/> Учитывать деноминацию 1998 года
Соответствующая сумма в начале второго периода, руб.:	301.94	

[http://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai/%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D1%8B%D0%B5\\_%D0%BA%D0%B0%D0%B%D1%8C%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8F%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B.aspx](http://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai/%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D0%BA%D0%B0%D0%B%D1%8C%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8F%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B.aspx)

Индекс для перехода цен к текущей дате составит 3,31

Стоимость оцениваемого права аренды для участка по ул.Авиационной, в рублях составляет :  
 $0,3478 * 35000 * 1 * 0,7 * 1000 * 3,31 = 28204841$  рублей

Проведенные расчеты показали результаты стоимости аренды от 8110 рублей за 1 кв.м. земли под производственной недвижимостью. Эти результаты вполне согласуются с рыночными данными о стоимости права аренды в районе расположения объектов оценки и близлежащих районах ( в среднем 6-10 тыс. рублей за 1 кв.м.). Скриншоты страниц предложений о продаже права аренды таких земельных участков приведены в разделе анализа рынка. На основании изложенного, делает вывод о рыночной стоимости земельных прав под объектами оценки.

Рыночная стоимость земельных прав под объектами оценки составляет:

Наименование, объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Согласованная рыночная стоимость без НДС, руб.
Право долгосрочной аренды земельного участка	г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп.2, строен.1-3	3478	<b>28204841</b>

Для расчета стоимости каждого из оцениваемых объектов недвижимости в отчете сделано допущение о размере доли земельных прав, приходящейся на каждый из объектов оценки, пропорциональной площади этих объектов оценки.

В таблице ниже определена стоимость земельной составляющей для каждого из объектов оценки.

### Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Наименование, объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Доля в общей площади зданий	Стоимость земельных прав
Нежилое здание 1-этажное	г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп.2, строен.2	105,9	0,098	<b>2764074</b>
Нежилое здание 1-этажный	г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп.2, строен.3	606,7	0,56	<b>15794711</b>
Нежилое здание 1-этажное	г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп.2, строен.1	369,7	<b>0,342</b>	<b>9646056</b>

### Расчет стоимости помещений, зданий и сооружений затратным подходом

Расчет стоимости зданий и сооружений в рамках затратного подхода включает следующие этапы:

- определение стоимости прав на земельный участок
- определение стоимости нового строительства
- определение величины совокупного износа;
- вычитание величины совокупного износа из стоимости строительства и определение стоимости замещения/воспроизводства объекта оценки;
- определение рыночной стоимости объекта путем сложения стоимости замещения и стоимости прав на земельный участок

Общая формула затратного подхода имеет вид:

$$C_{затр} = C_{НС} - И + Сз$$

где:

$C_{затр}$  – стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода;

$C_{НС}$  – стоимость нового строительства (воспроизводства или замещения )

$И$  – совокупный износ объекта оценки.

$Сз$  – стоимость земельного участка

Стоимость земельного участка под объектами оценки определена выше.

Полные затраты на замещение для строения 1 не могут быть рассчитаны с использованием сборника укрупненных показателей затрат на замещение зданий и сооружения УПВС, однако в распоряжении оценщика отсутствуют данные о строительных объемах и материалах конструкций здания, а как указывалось в разделе описания, здание полностью разрушено, имеются лишь остатки фундамента на месте, где оно располагалось. Также в разделе описания объекта оценки износ для строения 1 определен в размере 100%.

Исходя из общей формулы затратного подхода, стоимость строения 1, как объекта капитального строительства (без учета стоимости земельных прав, которая определена выше), составляет 0 рублей.

Вместе с тем, как следует из методических рекомендаций по оценке рыночной стоимости прав требования задолженности Ассоциации СРОО «Экспертный Совет» МР–1/17 от 11.01.2017г. п. 7.3. [https://srosovet.ru/activities/Metod/method\\_r/mr\\_zadolgennost/](https://srosovet.ru/activities/Metod/method_r/mr_zadolgennost/) «Рыночная стоимость Задолженности не может быть равна нулю. Из определения рыночной стоимости следует, что это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст.572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст.454 ГК РФ). Если результаты расчетов свидетельствуют о том, что рыночная стоимость Задолженности нулю, итоговую величину рыночной стоимости Задолженности в отчете об

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**

*оценке следует указывать на уровне минимальной положительной величины. Например, в размере одной денежной единицы Российской Федерации (одного рубля).»*

Правовое и методологическое обоснование приведенной позиции, без каких-либо изменений позволяет применять его по отношению, абсолютно к любому, объекту оценки, в том числе и к объекту, стоимость которого рассчитывается в настоящем отчете.

Методические рекомендации разработаны по схеме краудсорсинга – в их подготовке приняло участие более 30 человек. Наибольший вклад внесли: к.э.н. Ильин Максим Олегович (координатор экспертной группы), Котов Денис Иванович (инициатор разработки), Лебединский Владимир Игоревич, Калинкина Кира Евгеньевна, Некрасова Елена Николаевна, Серебрякова Анна Андреевна, Зумберг Алексей Валерьевич. МР одобрены и рекомендованы в практической деятельности председателем экспертного совета Ассоциации «Экспертный Совет» к.э.н. Лебединским В.И.

На основании изложенного, следует сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта капитального строительства - нежилого здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп.2, строение 1, составляет 1 рубль.

Стоимость земельной составляющей, приходящейся на единый объект недвижимости, рассчитана выше и составляет:

Нежилое здание 1-этажное	г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп.2, строен.1	369,7	0,342	9646056
--------------------------	--	-------	-------	---------

***Вывод: стоимость единого объекта недвижимости по адресу: г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп.2, строен.1, определенная затратным подходом, составляет 9646057 рублей.***

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

### Расчет стоимости помещений, зданий и сооружений сравнительным подходом

#### *выбор единиц сравнения, типичных для рынка объекта оценки*

Существуют разные единицы сравнения:

Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используется удельная цена для строения:

2.1. Цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения

2.2. Цена за единицу объема строения

2.3. Цена за квартиру или комнату

2.4. Цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане, номер в гостинице)»

Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X

«При анализе продаж земли цена за единицу площади, цена за фронтальную единицу длины, цена за участок. При анализе продаж застроенных участков обычно используют следующие единицы сравнения: цена за 1 м<sup>2</sup> общей площади помещения или сооружения, цена за 1 м<sup>2</sup> чистой площади, подлежащей сдаче в аренду, цена за 1 м<sup>2</sup> помещения без учета стоимости земли, цена за комнату, квартиру или другую единицу недвижимости, цена за 1 м<sup>3</sup> помещения или сооружения, цена за единицу, приносящую доход»

Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0022-9

Критерием для выбора единицы сравнения является предоставленная на рынке информация о продаже аналогов. Оцениваются объекты недвижимости коммерческого назначения и земельные участки. В подавляющем большинстве случаев, коммерческая недвижимость, как и земля представлена на рынке с указанием данных о цене и общей площади продаваемого или сдаваемого в аренду объекта. При этом существует четко выраженная взаимосвязь цены от площади. В связи с изложенным, оценщик делает вывод о том, что при продаже или покупке коммерческой недвижимости покупатель и продавец ориентируются при определении цены сделки на цену 1 кв.м. выставяемого на торги или сдаваемого в аренду объекта недвижимости. По этим причинам оценщик выбирает в качестве единицы сравнения стоимость 1 кв.м. общей площади объектов недвижимости и отказывается от применения других единиц сравнения.

#### **Подбор аналогов**

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности был выделен для сравнительного анализа ряд объектов. Информация о характеристиках данных объектов приводится ниже.

Предложения по продаже объектов аналогов отобраны в период оценки, все объявления на момент оценки действительны, поданы в 2019 году.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. Поэтому Оценщик использовал цену предложения с поправкой на торг. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно сравниваемых объектов-аналогов.

Все объекты относятся к производственно-складской недвижимости, расположены в районе местонахождения объекта оценки.

#### **Аналоги для расчета стоимости**

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Склад 84 м<sup>2</sup> 2 600 000 ₽

№ 1366129413, размещено 21 марта в 18:07 815 (+11)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 903 746-66-74

Написать сообщение Отвечает в течение дня

ГАРАЖИЯ Агентство

Контактное лицо: Максим

Адрес: Башиловская улица, 34

Сообщения

Склад 84 м<sup>2</sup> 2 600 000 ₽

Площадь: 84 м<sup>2</sup>

Адрес: Башиловская улица, 34  
к Дмитровская (500 м) к Тимирязевская (1.4 км)  
к Савеловская (1.8 км) Скрыть карту

Узнать цену

Клинкерная плитка по оптовым ценам от производителя.

Аренда офисов Сириус Парк.

Готовые офисы от 39 м<sup>2</sup> от 10 000

Продолжить просмотр объявлений

Сообщения

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Склад 84 м² 2 600 000 ₽

Ул. Башиловская, д. 34  
Помещение 84 кв. м. на 2-ом этаже пятиэтажного здания. Помещение полностью изолировано, имеет большие ворота (ширина ворот 5.5 м., высота ворот 2.3 м.), к помещению есть подъезд для авто (ограничения по высоте 2.1 м.), ширина помещения 6 м., длина 14 м., высота 3 м. Помещение удобно использовать под склад или гараж (встают 5 больших авто).  
В здании: Охрана, видеонаблюдение, электронная система доступа, санузел, автомойка, автосервис, бар, круглосуточный доступ. Собственность оформлена.

Аренда офисов Сириус Парк.  
Готовые офисы от 39 м² от 10 000 руб/год.  
Продажа и аренда от собственника.

Аренда Офиса ЮВАО

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sklad\\_84\\_m\\_1366129413](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_84_m_1366129413)

Производственное помещение 140 000 000 ₽

№ 1245361253, размещено 1 апреля в 09:23 (671 (+7))

Дмитрий  
Александр  
На Avito с 23 февраля 2019  
Завершено 6 объявлений

5 объявлений пользователя

Контактное лицо:  
Дмитрий  
Адрес:  
Москва, улица Свободы, 35с18



## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The top screenshot displays the main listing details, including the title 'Производственное помещение, 3253 м²', price '135 000 000 Р', and contact information for Century 21 Street Realty. The bottom screenshot shows a detailed view of the listing, including a map of the location in Moscow and various advertisements for related services like car rental and thermal panels.

**Производственное помещение, 3253 м²** 135 000 000 Р  
№ 1671555110, размещено 11 апреля в 13:22 140 (+7)  
Добавить в избранное Добавить заметку

8 495 138-72-97  
Написать сообщение

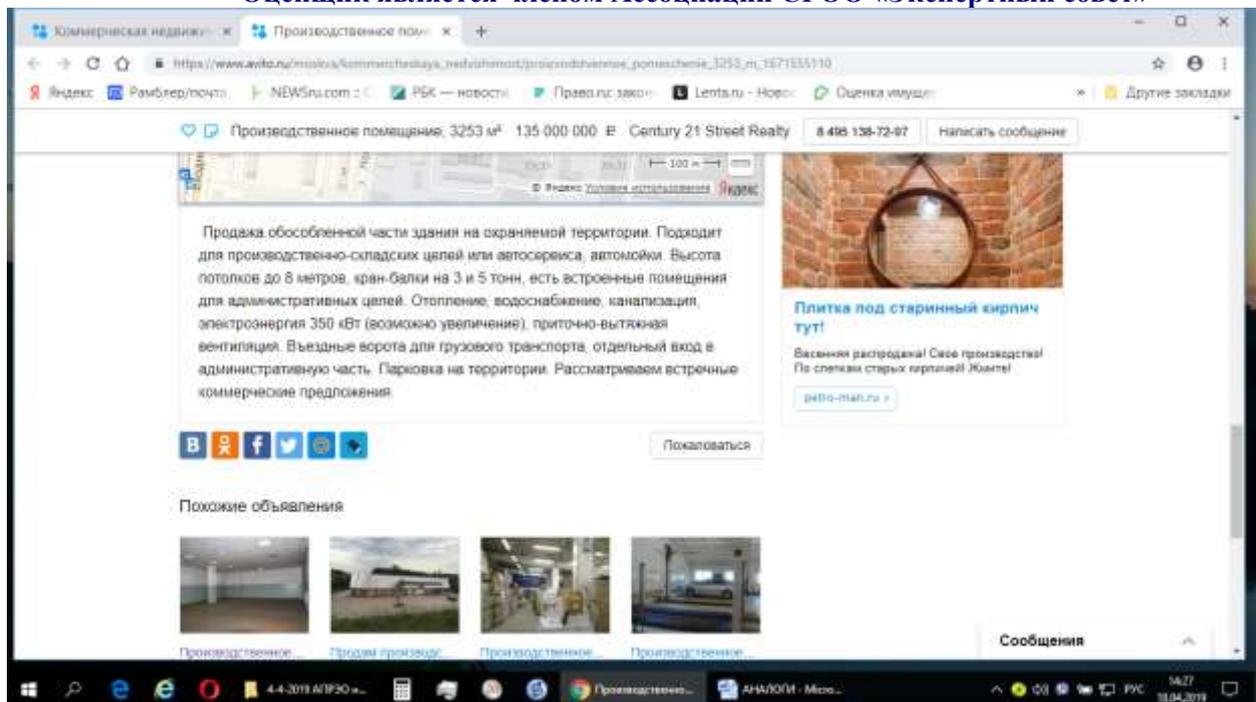
Century 21 Street Realty  
Агентство  
На Avito с апреля 2014  
Контактное лицо:  
Century 21 Street Realty  
Адрес:  
Москва, улица Свободы, 35с18

Площадь: 3253 м²  
Адрес: Москва, улица Свободы, 35с18  
Сходненская (1.2 км) Тушинская (1.5 км) Планерная (2.3 км)  
Скрыть карту

Термопанель каталог! Звони!  
Фасадные термопанели с плитой и вентиляцией комплектом от 990р/м2!  
Выбор!

Сообщения

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»



The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on Avito.ru. The URL is [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_3253\\_m\\_1671555110](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3253_m_1671555110). The listing title is "Производственное помещение, 3253 м²" with a price of "135 000 000" and the agent "Century 21 Street Realty". The description states: "Продажа обособленной части здания на охраняемой территории. Подходит для производственно-складских целей или автосервиса, автомойки. Высота потолков до 8 метров, кран-балки на 3 и 5 тонн, есть встроенные помещения для административных целей. Отопление, водоснабжение, канализация, электроэнергия 350 кВт (возможно увеличение), приточно-вытяжная вентиляция. Въездные ворота для грузового транспорта, отдельный вход в административную часть. Парковка на территории. Рассматриваем встречные коммерческие предложения." There is a "Показать фото" button and a "Сообщения" button. Below the main listing, there are four smaller images of similar properties under the heading "Похожие объявления".

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_3253\\_m\\_1671555110](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3253_m_1671555110)

Данные по отобранным объектам-аналогам для определения стоимости приведены в таблице ниже.

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Москва	Москва	Москва	Москва
Адрес	Авиационная, 68 к.2 с.3	Башиловская,34	Свободы, 35	Свободы 35 с18
Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Окружение	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения
Тип объекта	здание	помещение 2 этаж	здание	помещение 1 этаж
Вид права на объект оценки	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) права	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь улучшений, кв. м	606,70 и	84,00	3305,00	3253,00
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Год постройки (реконструкции)	1936	конец 20 века	конец 20 века	1974
Состояние	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Коммуникации	электричество	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Дата объявления (обновления объявления)		мар.19	апр.19	янв.19
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_84_m_1366129413">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_84_m_1366129413</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1245361253">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1245361253</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3253_m_1671555110">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3253_m_1671555110</a>
Земельный участок права	аренда 3478 кв.м	помещение без земельных прав	аренда 1170 кв.м	помещение без земельных прав

В таблице ниже приведен расчет рыночной стоимости объекта капитального строительства **Авиационная, 68 к.2 с.3** без учета земельных прав сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая стоимость объекта (руб)	-	2600000	140000000	135000000
Поправка на земельные права	-	0	-9488700	0
скорректированная стоимость (руб)	-	2600000	130511300	135000000
Цена за 1 кв метр ОКС	-	30952	39489	41500
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	30952	39489	41500
Назначение объекта	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка,	-	0,00	0,000	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	30952	39489	41500
Тип объекта	здание	помещение 2 этаж	здание	помещение 1 этаж
Корректировка, %.	-	0,25	0,00	0,10
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	38690	39489	45650

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка,	-	-0,115	-0,115	-0,115
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	27393	34948	36728
Дата продажи/Дата выставления на торги		мар.19	апр.19	апр.19
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	27393	34948	36728
Местоположение	Авиационная, 68, к.2, с.3	Башиловская,34	Свободы, 35	Свободы 35 с18
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	27393,00	34948,00	36728,00
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	27393,00	34948,00	36728,00
Общая площадь помещения, кв. м	606,70	84,00	3305,00	3253,00
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		7,22	0,18	0,2
Корректировка,	-	-0,07	0,25	0,25
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	25475	43685	45910
Техническое состояние помещения	неудовлетворительное электричество	удовлетворительное, все коммуникации	удовлетворительное, все коммуникации	удовлетворительное, все коммуникации
Корректировка,		-0,35	-0,35	-0,35
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		16559	28395	29842
Валовая коррекция		0,09	0,02	0,12
Степень схожести		0,91	0,98	0,88
Вес аналога		0,3285	0,3538	0,3177
Стоимость 1 кв.м. (руб)	24967			
Рыночная стоимость объекта капитального строительства , руб. с НДС	15147479			
<b>Рыночная стоимость объекта капитального строительства , руб. без НДС</b>	<b>12836847</b>			

В таблицах ниже приведен расчет рыночной стоимости объекта капитального строительства **Авиационная, 68 к.2 с.2** без учета земельных прав сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Москва	Москва	Москва	Москва
Адрес	Авиационная, 68, к.2, с.2	Башиловская,34	Свободы, 35	Свободы 35 с18
Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Окружение	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения	объекты нежилого назначения
Тип объекта	здание	помещение 2 этаж	здание	помещение 1 этаж

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид права на объект оценки	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) права	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь улучшений, кв. м	105,90	84,00	3305,00	3253,00
Материал стен	сэндвич-панели	кирпич	кирпич	кирпич
Год постройки (реконструкции)	1936 (н/у)	конец 20 века	конец 20 века	1974
Состояние	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Коммуникации	электричество	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Дата объявления (обновления объявления)		мар.19	апр.19	январь.19
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_84_m_1366129413">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_84_m_1366129413</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1245361253">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1245361253</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3253_m_1671555110">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3253_m_1671555110</a>
Земельный участок права	аренда 3478 кв..м	помещение без земельных прав	аренда 1170 кв.м	помещение без земельных прав

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая стоимость объекта (руб)	-	2600000	140000000	135000000
Поправка на земельные права	-	0	-9488700	0
скорректированная стоимость (руб)	-	2600000	130511300	135000000
Цена за 1 кв метр ОКС	-	30952	39489	41500
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	30952	39489	41500
Назначение объекта	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка,	-	0,00	0,000	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	30952	39489	41500
Тип объекта	здание	помещение 2 этаж	здание	помещение 1 этаж
Корректировка, %.	-	0,25	0,00	0,10
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	38690	39489	45650
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка,	-	-0,115	-0,115	-0,115
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	27393	34948	36728
Дата продажи/Дата выставления на торги		мар.19	апр.19	апр.19
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	27393	34948	36728
Местоположение	Авиационная, 68, к.2, с.2	Башиловская,34	Свободы, 35	Свободы 35 с18
Корректировка,	-	0,00	0,00	0,00

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**

<b>Элемент сравнения</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	27393,00	34948,00	36728,00
Материал стен	сэндвич-панели	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка,	-	-0,22	-0,22	-0,22
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	21366,54	27259,44	28647,84
Общая площадь помещения, кв. м	105,90	84,00	3305,00	3253,00
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		1,26	0,03	0,03
Корректировка,	-	-0,05	0,25	0,25
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	20298	34074	35810
Техническое состояние помещения	неудовлетворительное электричество	удовлетворительное, все коммуникации	удовлетворительное, все коммуникации	удовлетворительное, все коммуникации
Корректировка,		-0,35	-0,35	-0,35
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		13194	22148	23277
Валовая коррекция		0,29	0,24	0,34
Степень схожести		0,71	0,76	0,66
Вес аналога		0,3333	0,3568	0,3099
Стоимость 1 кв.м. (руб)	19514			
Рыночная стоимость объекта капитального строительства , руб. с НДС	2066533			
<b>Рыночная стоимость объекта капитального строительства , руб. без НДС</b>	<b>1751299</b>			

### ***Обоснование корректировок***

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата продажи;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- техническое состояние помещения;
- состояние.

### ***Корректировка на объем передаваемых прав***

Все объекты находятся в собственности, поправка требуется на объем земельных прав. Чтобы исключить влияние стоимости земельных прав на объекты аналоги, оценивалась стоимость объектов капитального строительства (ОКС) без учета земельных прав. Это обусловлено тем, что участок, сформированный под объектами оценки, значительно превосходит их по размерам и просто поправки на переход от стоимости помещения внутри здания к стоимости отдельно-стоящего здания недостаточно. Поправка на стоимость земельных прав определялась, исходя из удельной стоимости долгосрочной аренды 1 кв.м. земельного участка в районе местонахождения объекта оценки, определенной выше 8110 рублей за 1 кв.м.

### ***Корректировка на финансовые условия***

Поскольку в расчетах используется рыночная информация. Условия финансирования всех сделок одинаковы - это наличный расчет и единовременный платеж. Корректировка по данному фактору не проводилась.

### ***Корректировка на условия продажи***

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

### ***Корректировка на тип объекта и этаж***

Отдельно- стоящие здания торгуются в основном дороже помещений внутри зданий. Корректировка производится на основании справочника оценщика недвижимости 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Корректировка для встроенных помещений 10%. Поправка на этаж определена по справочнику оценщика недвижимости 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректировка для помещений, расположенных на 2 этаже и выше 15%. Корректировка для аналога составила 25%, для аналога 3 -10%.

### ***Корректировка на материал стен***

Поправка на материал стен в рамках настоящей оценки производится на основании справочника оценщика недвижимости 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Корректировки для кирпичных аналогов по отношению к объекту из сэндвич-панелей составит -22%

### ***Корректировка на снижение цены в процессе торгов***

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться

### **Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**

информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, обычно используется понижающая процентная поправка. Такой подход получил наибольшее практическое применение, и потому проблема определения корректных поправок остается актуальной.

Поправка на торг в рамках настоящей оценки производится на основании справочника оценщика недвижимости 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Корректировки для продаж универсальной производственно-складской недвижимости 11,5%, для аренды 9,3%

#### ***Корректировка на дату продажи (дату предложения)***

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась, объекты выставлены на продажу в 2019 году, в пределах типичного для них срока экспозиции.

#### ***Корректировка на местоположение***

Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения.

#### ***Корректировка на площадь для зданий***

Корректировка на площадь вводилась по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания».

**.Коэффициент корректировки на площадь**

<b>So/Sa</b>	<b>K</b>
< 0,25	1,25
0,49-0,25	1,2
0,86-0,5	1,1
0,85-1,15	1
1,16-1,5	0,95
>1,5	0,93

#### ***Корректировка на техническое состояние и коммуникации***

Поправка для производственно-складской недвижимости определяется на основании сведений о подключенных коммуникаций. Плохое состояние объектов оценки обусловлено именно отсутствием полного набора коммуникаций. В расчетах используются аналоги среднего ценового диапазона, при сделках с которыми требования о качественной отделке к производственно-складским помещениям, покупатели не предъявляют. Поправка на наличие центрального отопления производится на основании справочника оценщика недвижимости 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Корректировка для всех аналогов -35%

#### ***Весовые коэффициенты***

Весовые коэффициенты определялись по следующей схеме:

- для каждого из аналогов определялась валовая (по модулю) корректировка от цены продажи;
- далее определялись обратные величины по формуле: обратная величина = 1- валовая корректировка;
- определялась общая поправка путем суммирования обратных величин для всех аналогов;
- весовой коэффициент определялся как соотношение обратной величины для аналога к общей поправке. В сумме весовые коэффициенты равны – 1.

В результате, чем больше поправок применено к объекту оценки, тем меньший вес данному аналогу присваивается.

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**

Стоимость земельной составляющей, приходящейся на единый объект недвижимости, рассчитана выше и составляет:

Наименование, объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Доля в общей площади зданий	Стоимость земельных прав
Нежилое здание 1-этажное	г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп.2, строен.2	105,9	0,098	<b>2764074</b>
Нежилое здание 1-этажный	г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп.2, строен.3	606,7	0,56	<b>15794711</b>

**Вывод:**

*стоимость единого объекта недвижимости по адресу: г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп. 2, строен. 2, определенная сравнительным подходом, составляет 4515373 рублей.*

*стоимость единого объекта недвижимости по адресу: г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп. 2, строен. 3, определенная сравнительным подходом, составляет 28631558 рублей.*

## ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Оценка недвижимости по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что *цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод*, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения строительства, реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию, т.е. сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые годы), так и прогнозные (прогнозируемые в будущем) данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения.

Период прогнозирования, принимаемый в настоящем Отчете составляет 1 год.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством *метода прямой капитализации* или анализа *дисконтированных денежных потоков*.

### *Метод дисконтирования денежных потоков*

Чем длиннее прогнозный период, тем более обоснованным с математической точки зрения выглядит итоговая величина текущей стоимости имущества. Но надо всегда учитывать, что при этом, чем длиннее прогнозный период, тем более вероятностный характер носит прогнозирование.

Метод дисконтирования денежных потоков предполагает прогнозирование за более длительный период времени (по сравнению с методом прямой капитализации), что в условиях нестабильной экономической ситуации в России может носить исключительно вероятностный характер и привести к некорректному результату оценки.

В данном отчёте метод дисконтирования денежных потоков не используется, так как объект оценки можно отнести к категории объектов, приносящих доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов, что и будет учтено в методе прямой капитализации доходов.

В экономическом смысле в роли ставки дисконта выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, другими словами – это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

### *Методология оценки*

Метод капитализации наиболее применим к объектам недвижимости, приносящим доход со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтированных денежных потоков наиболее применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Основываясь на вышесказанном, а также на анализе тенденций развития рынка коммерческой недвижимости при оценке рыночной стоимости объекта оценки целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости рассчитывается по формуле:

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

$$C_0 = \frac{ЧОД}{R},$$

где ЧОД – чистый операционный доход от объекта оценки, R – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

1. Определяется потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы.
2. Оцениваются предполагаемые потери от недоиспользования объекта оценки и потери при сборе арендных платежей. Уменьшение ПВД на величину потерь дает величину действительного валового дохода (ДВД).
3. Рассчитываются предполагаемые издержки по эксплуатации оцениваемой недвижимости – операционные расходы (ОР).
4. Определяется прогнозируемый чистый операционный доход (ЧОД) посредством уменьшения ДВД на величину операционных расходов по объекту оценки.
5. Рассчитывается коэффициент капитализации.
6. На последнем этапе стоимость объекта оценки определяется посредством деления величины прогнозируемого ЧОД на коэффициент капитализации.

### ***Определение чистого операционного дохода***

***Потенциальный валовой доход*** – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы в соответствии с договором и другие доходы от недвижимости.

В данном Отчете в качестве альтернативного источника дохода рассматриваются возможные поступления за аренду объекта оценки. Принятые для расчета арендные ставки не включают эксплуатационные расходы.

Определение величины арендной платы будет основываться на анализе сделок по аренде коммерческой недвижимости. Основная цель сравнительного анализа скорректировать рыночную величину арендной платы на отличия оцениваемых помещений от тех, которые сдаются в аренду.

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности были выделены для сравнительного анализа ряд предложений помещений соответствующего функционального назначения.

### ***Определение ставки аренды***

Данные об объектах-аналогах и расчет рыночной ставки годовой арендной платы приведены ниже. Предложения по аренде объектов аналогов отобраны в период оценки, все объявления размещены в 2019 году, и на момент оценки цены предложения действительны, указаны с НДС.

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Сдам складское помещение, 148.00 м<sup>2</sup> 74 000 Р в месяц  
№ 1685367285, размещено 31 марта в 14:31 295 (+4)  
Добавить в избранное Добавить заметку

8 495 138-72-73  
Написать сообщение

"Риэлти Гайд" Realty-Guide  
Агентство  
На Авито с мая 2013  
Адрес:  
Россия, Москва, Балтийская ул., 11

"Риэлти Гайд" Realty-Guide  
Срочный подбор коммерческих помещений для бизнеса. До

Сообщения

Сдам складское помещение, 148.00 м<sup>2</sup> 74 000 Р в месяц "Риэлти Гайд" Realty-Guide 8 495 138-72-73 Написать сообщение

Аренда склада класс А Четыре Сезона  
Паре погрузочной техники. 15 кв от МКАД.  
Режим работы 24/7. Арендуйте у нас  
Голд-мастерс.групп

Складской комплекс «Сокол Алмаз ЦАЭ» класса С Аренда помещений площадью от 85,0 до 148,0 кв. м Стоимость кв. метра 6 000 руб. в год, возможен торг Складской комплекс «Сокол Алмаз ЦАЭ» расположен по адресу: Балтийская ул., 11, Москва. До станции метро Сокол примерно 525 метров. ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного помещения. Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.

Показать

Сообщения

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_skladskoe\\_pomeschenie\\_148.00\\_m\\_1685367285](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_148.00_m_1685367285)

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

The image shows two screenshots of a web browser displaying an advertisement on the Avito website. The top screenshot shows the main listing for a warehouse space. The bottom screenshot shows a detailed view of the listing, including a map and additional text.

**Складское помещение, 68 м<sup>2</sup>**  
№ 991110681, размещено 20 марта в 10:48 | 1341 (+3)

45 300 Р в месяц  
Залог 45 300 Р

8 495 138-73-43  
Написать сообщение

Коммерческая недвижимость в Москве и МО  
Агентство  
На Авито с июля 2013

Контактное лицо: Любовь  
Адрес: Ленинградский проспект 80 к1

Складское помещение, 68 м<sup>2</sup> 45 300 Р в месяц  
Любовь 8 495 138-73-43 Написать сообщение

**СОТРУДНИЧЕСТВО**

**Льготная аренда склада-контейнера**  
Месяц бесплатно! Удобное расположение, близость к метро. Круглосуточно!  
sklad-24.ru

Собственник предлагает аренду складского помещения на 1-ом этаже. Помещение с окнами, поэтому возможно использовать под офис-склад. Удобный подъезд автомобилей для погрузки-разгрузки. Станция метро Сокол располагается в 10 минутах ходьбы.

Другие объявления агентства Коммерческая недвижимость в Москве и МО

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_68\\_m\\_91110681](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_68_m_91110681)

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Аренда пл. 211 - 9057 м2 под склад, офис и склад

78 861 Р в месяц  
Залог 78 861 Р  
Без комиссии

8 495 138-73-52

Написать сообщение  
В сети

Алекс Недрикхамов  
Агентство  
На Авито с января 2013

Контактное лицо:  
Олег Васильевич

Адрес:  
Ленинградское ш. д.1

Сообщения

Аренда пл. 211 - 9057 м2 под склад, офи. 78 861 Р в месяц Олег Васильевич 8 495 138-73-52 Написать сообщение

Лот №30393 Без Комиссии от Собственника! Аренда помещений пл. 211 - 9057 м2 под склад, офис и склад м. Водный стадион в складском комплексе в CAO.

В аренду капитальные несталиваемые склады от 210.6 до 9056.8 м2, высота потолков 4.5-5 м, пол-асфальт, отдельные ворота, свободный подъезд еврофуры. Круглосуточный бесплатный въезд на территорию, пешеходная доступность от метро.

Прямая аренда

Стоимость аренды: 4485 руб/м2/год НДС оплачивается дополнительно. В цену включено: коммунальные расходы, эксплуатационные расходы. В цену не включено: затраты на электричество, уборка.

Конт. лицо: Олег Васильевич, доб. 117, ЛОТ №30393

Офисы на Дербеневской  
0 800.00 руб  
Аренда офиса. Площадь 10-1200 м2. 10 мин от метро. Бесплатное обслуживание. Звоните!

Сообщения

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_pl\\_211\\_9057\\_m2\\_pod\\_sklad\\_ofis\\_i\\_sklad\\_199458446](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_211_9057_m2_pod_sklad_ofis_i_sklad_199458446)

Сведения об аналогах , расчет арендной ставки и ПВД для объекта капитального строительства **Авиационная, 68, к.2, с.3**, без учета земельных прав, приведен в таблице ниже:

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Район	Москва	Москва	Москва	Москва
Местоположение	Авиационная, 68, к.2, с.3	Балтийская, 11	Ленинградский пр-т 80	Ленинградское шоссе,1
Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Окружение	объекты нежилого назначения	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания
Тип объекта	здание	помещение	помещение	помещение
Вид права на объект оценки	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) права	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Площадь улучшений, кв. м	606,70	148	68	от 211 до 9057
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	бетон
Год постройки	1936	середина 20 века	середина 20 века	середина 20 века
Состояние	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Коммуникации	электричество	все коммуникации	все коммуникации	электричество
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_148.00_m_1685367285">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_148.00_m_1685367285</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_68_m_991110681">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_68_m_991110681</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_211_-_9057_m2_pod_sklad_ofis_i_sklad_199458446">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_211_-_9057_m2_pod_sklad_ofis_i_sklad_199458446</a>

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения аренды за 1 кв.м с НДС в мес (руб)	-	500	667	441
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	500	667	441
Условия сдачи в аренду	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %.	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	500	667	441
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-9,3%	-9,3%	-9,3%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	454	605	400
Дата выставления на торги		2019	2019	2019
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	454	605	400
Местоположение (район)	Авиационная, 68,	Балтийская, 11	Ленинградский пр-т	Ленинградское

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	к.2, с.3		80	шоссе,1
Корректировка, %	-	0%	0,00%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	454	605	400
Общая площадь помещения, кв. м	606,70	148	68	от 211 до 9057
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		4,10	8,92	1,00
Корректировка, %	-	-7%	-7%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	422	563	400
Техническое состояние помещения, коммуникации, стены	плохое, электричество, кирпич	удовлетворительное все коммуникации, кирпич	удовлетворительное все коммуникации, кирпич	удовлетворительное, электричество, бетон
Корректировка		-35%	-35%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		274	366	400
Валовая коррекция		16,22%	16,24%	9,30%
Степень схожести		83,78%	83,76%	90,70%
Вес аналога		0,324	0,324	0,351
Средневзвешенная величина арендной ставки руб./кв. м в месяц с НДС	348			
потенциальный валовой доход с НДС (руб)	2 533 579			
потенциальный валовой доход без НДС (руб)	2 147 101			

Сведения об аналогах , расчет арендной ставки и ПВД для объекта капитального строительства **Авиационная, 68, к.2, с.2**, без учета земельных прав, приведен в таблице ниже:

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Район	Москва	Москва	Москва	Москва
Местоположение	Авиационная, 68, к.2, с.2	Балтийская, 11	Ленинградский пр-т 80	Ленинградское шоссе,1
Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Окружение	объекты нежилого назначения	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания	жилые и нежилые здания
Тип объекта	здание	помещение	помещение	помещение
Вид права на объект оценки	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) права	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь улучшений, кв. м	105,9	148	68	от 211 до 9057
Материал стен	сэндвич-панели	кирпич	кирпич	бетон
Год постройки	1936	середина 20 века	середина 20 века	середина 20 века
Состояние	плохое	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Коммуникации	электричество	все коммуникации	все коммуникации	электричество
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_148.00_m_1685367285">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_148.00_m_1685367285</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_68_m_991110681">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_68_m_991110681</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_211_-_9057_m2_pod_sklad_ofis_i_sklad_199458446">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pl_211_-_9057_m2_pod_sklad_ofis_i_sklad_199458446</a>

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения аренды за 1 кв.м с НДС в мес (руб)	-	500	667	441
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	500	667	441
Условия сдачи в аренду	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %.	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	500	667	441
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-9,3%	-9,3%	-9,3%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	454	605	400
Дата выставления на торги		2019	2019	2019
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	454	605	400
Местоположение (район)	Авиационная, 68, к.2, с.2	Балтийская, 11	Ленинградский пр-т 80	Ленинградское шоссе,1
Корректировка, %	-	0%	0,00%	0%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	454	605	400
Общая площадь помещения, кв. м	105,90	148	68	от 211 до 9057
Соотношение площадей объект оценки/объект аналог		0,72	1,56	0,50
Корректировка, %	-	10%	-7%	10%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м	-	499	563	440

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**

<b>Элемент сравнения</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог 1</b>	<b>Аналог 2</b>	<b>Аналог 3</b>
Техническое состояние помещения, коммуникации, стены	плохое, электричество	удовлетворительное все коммуникации	удовлетворительное все коммуникации	удовлетворительное, электричество
Корректировка		-57%	-57%	-22%
Скорректированная цена предложения, руб/кв. м		215	242	343
Валовая коррекция		19,19%	16,20%	19,25%
Степень схожести		80,81%	83,80%	80,75%
Вес аналога		0,329	0,342	0,329
Средневзвешенная величина арендной ставки руб./кв. м в месяц с НДС	266			
потенциальный валовой доход с НДС (руб)	338 033			
потенциальный валовой доход без НДС (руб)	286 469			

### **Обоснование корректировок**

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены аналогов могут вводиться корректировки по таким элементам сравнения, как:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата продажи;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- техническое состояние здания;
- состояние.

#### **Корректировка на объем передаваемых прав**

В рассматриваемом случае все помещения передаваемые в аренду находятся в собственности. Поправка не требуется.

#### **Корректировка на финансовые условия**

Поскольку в расчетах используется рыночная информация. Условия финансирования всех сделок одинаковы - это наличный расчет и единовременный платеж. Корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **Корректировка на условия продажи**

Условия сдачи в аренду объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках продажи, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений, объекты не снимались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **Корректировка на снижение цены в процессе торгов**

Обоснование скидки на торг приведено при расчете стоимости объекта сравнительным подходом поправка на уторговывание принята на уровне – 9,3%.

#### **Корректировка на дату продажи (дату предложения)**

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### **Корректировка на местоположение**

Объект оценки и объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения, корректировка на местоположение не требуется, определение размера корректировки на этаж расположения произведено при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом

#### **Корректировка на площадь**

Корректировка на площадь вводилась по данным сборника КО-ИНВЕСТ «Общественные здания». Таблица приведена при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом

#### **Корректировка на техническое состояние, материал стен, коммуникации**

Определение корректировки приведено при расчете стоимости объекта оценки сравнительным подходом

#### **Весовые коэффициенты**

Весовые коэффициенты определялись по следующей схеме:

- для каждого из аналогов определялась валовая (по модулю) корректировка от цены продажи;
- далее определялись обратные величины по формуле: обратная величина = 1-валовая корректировка;
- определялась общая поправка путем суммирования обратных величин для всех аналогов;
- весовой коэффициент определялся как соотношение обратной величины для аналога к общей поправке. В сумме весовые коэффициенты равны – 1.

В результате, чем больше поправок применено к объекту оценки, тем меньший вес данному аналогу присваивается.

### **Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**

Прогноз потенциального валового дохода предполагает наличие надежных данных о состоянии рынка. ПВД измеряется за год и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = C_0 \cdot S, \quad \text{Формула 1}$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход;

S – арендуемая площадь;

C<sub>0</sub> – ставка за 1 кв. м арендуемой площади.

Оценка предстоящих затрат и результатов при определении эффективности осуществляется в пределах расчетного периода, продолжительность которого выбирается исходя из продолжительности создания, эксплуатации и (при необходимости) последующей продажи объекта. В рамках настоящего отчета длительность прогнозного периода принимается равной 1 году.

**Действительный валовой доход (ДВД)** определяется как потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы:

Оценщик связывает возможную недозагрузку помещения Объекта с текущей сменой арендаторов. Процент недозагрузки определялся на основании справочника оценщика недвижимости 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Процент недозагрузки – 13,3%.

**Чистый операционный доход (ЧОД)** – это рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого годового дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех операционных расходов и резервов.

**Операционные расходы** – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода

В процессе эксплуатации объекта собственник несет следующие операционные расходы: платежи по налогу на имущество, отчисления по страховке, формирование резервов на восстановление (ремонт), содержание управленческого аппарата.

Расходы на содержание объектов оценки определялись на основании справочника оценщика недвижимости 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Процент расходов от ПВД – 15,3%.

### **Определение ставки доходности собственного капитала и ставки капитализации**

Ставка доходности собственного капитала является ставкой доходности на собственный капитал инвестора при его инвестировании в оцениваемый объект недвижимости.

Ставка доходности собственного капитала ( $r_e$ ) строится чаще всего методом кумулятивного построения:

$$r_e = r_f + p_1 + p_2 + p_3,$$

где

$r_f$  – безрисковая ставка дохода;

$p_1$  – премия за риск вложения в недвижимость

$p_2$  – премия за низкую ликвидность недвижимости

$p_3$  – премия за инвестиционный менеджмент.

В рамках настоящего отчета норма доходности собственного капитала определена на основании справочника оценщика недвижимости 2018 г. под редакцией Лейфера Л.А. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» и составляет 11,6%

**Ставка капитализации** – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. С экономической точки зрения, ставка капитализации отражает

### Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

норму доходности инвестора с учетом рисков объекта и возможного изменения стоимости объекта в будущем.

Срок службы кирпичных зданий, к которым относится строение 3 составляет 120-150 лет, объект возведен в 1936 году, оставшийся срок службы около 65 лет. Срок службы зданий из сэндвич-панелей, к которым относится строение 2 составляет 30-50 лет, точное время возведения объекта не установлено, как следует из результатов осмотра и интервьюирования арендатора, объект возведен около 15 лет назад, оставшийся срок службы принимается равным 30 годам.

Определение нормы возврата капитала производим методом Ринга. Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 1 или 100% на срок, через который ожидается изменение стоимости объекта недвижимости. Норма возврата - ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения:

$$r_1 = 1 / n,$$

$$R = r_e + dep \cdot (1 / n),$$

где R – ставка капитализации;

$r_e$  – ставка доходности на собственный капитал;

$r_1$  – норма возврата капитала;

dep – доля снижения стоимости недвижимости через  $n$  лет.

#### Ставка капитализации для строения 3

Наименование показателя	Значение компонента,
Норма текущей доходности, %	11,6
Оставшийся срок эксплуатации (лет)	65
Норма возврата капитала %	1,5
<b>Ставка капитализации</b>	<b>13,1</b>

#### Ставка капитализации для строения 2

Наименование показателя	Значение компонента,
Норма текущей доходности, %	11,6
Оставшийся срок эксплуатации (лет)	30
Норма возврата капитала %	3,3
<b>Ставка капитализации</b>	<b>14,9</b>

### **расчет рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом**

Стоимость объекта оценки определяется посредством деления величины чистого операционного дохода (ЧОД) после уплаты налога на коэффициент капитализации.

Подставляем найденные значения в формулу  $C_o = \frac{ЧОД}{R}$ .

Расчет рыночной стоимости объекта по адресу **Авиационная, 68, к.2, с.3**, доходным подходом представлен ниже в табличной форме.

Наименование показателя	Ед. изм.	значение
Площадь объекта оценки	кв. м	606,70
Рыночная ставка годовой арендной платы за 1м, без учета коммунальных платежей, с НДС	руб.	4 176,00
<b>Потенциальный валовой доход без НДС</b>	руб.	2147101
Поправка на уровень потерь недозагрузки и недополучения арендной платы (срок экспозиции/период смены арендаторов+процент недосбора платежей)	%	13,3
<b>Действительный валовой доход</b>	руб.	<b>1861537</b>

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**

Наименование показателя	Ед. изм.	значение
Операционные расходы	руб.	<b>328506,45</b>
Чистый операционный доход	руб.	<b>1533031</b>
ставка капитализации	%	<b>13,1</b>
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу , руб. без НДС	руб.	<b>11702527</b>

Расчет рыночной стоимости объекта по адресу **Авиационная, 68, к.2, с.2**, доходным подходом представлен ниже в табличной форме.

Наименование показателя	Ед. изм.	значение
Площадь объекта оценки	кв. м	105,90
Рыночная ставка годовой арендной платы за 1м, без учета коммунальных платежей , с НДС	руб.	3 192,00
<b>Потенциальный валовой доход без НДС</b>	руб.	<b>286468</b>
Поправка на уровень потерь недозагрузки и недополучения арендной платы (срок экспозиции/период смены арендаторов+процент недосбора платежей)	%	13,3
<b>Действительный валовой доход</b>	руб.	<b>248368</b>
<b>Операционные расходы</b>	руб.	<b>43829,60</b>
<b>Чистый операционный доход</b>	руб.	<b>204538</b>
ставка капитализации	%	<b>14,9</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу , руб. без НДС</b>	руб.	<b>1372738</b>

Стоимость земельной составляющей, приходящейся на единый объект недвижимости, рассчитана выше и составляет:

Наименование, объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Доля в общей площади зданий	Стоимость земельных прав
Нежилое здание 1-этажное	г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп.2, строен.2	105,9	0,098	<b>2764074</b>
Нежилое здание 1-этажный	г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп.2, строен.3	606,7	0,56	<b>15794711</b>

**Вывод:**

*стоимость единого объекта недвижимости по адресу: г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп. 2, строен. 2, определенная доходным подходом, составляет 4136812 рублей без НДС.*  
*стоимость единого объекта недвижимости по адресу: г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп. 2, строен. 3, определенная доходным подходом, составляет 27497238 рублей без НДС.*

## Согласование результатов

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Для согласования результатов (определение коэффициентов весомости), полученных в настоящей оценке при помощи трех подходов, был применен метод Анализа Иерархий. Метод Анализа Иерархий - представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

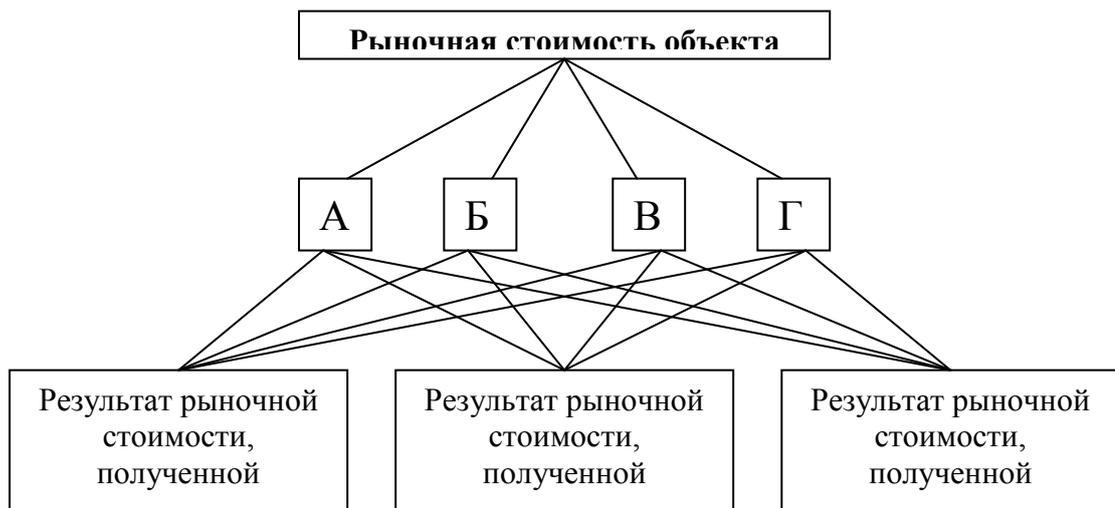
Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости здания;
2. промежуточный уровень - критерии согласования;
3. нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя).
- «Б» - критерий, учитывающий количество данных (тип, качество), на основе которых проводится согласование.
- «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка.
- «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

Ниже приведена схема анализа иерархий.



После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

1. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратная симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений:

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**  
**Шкала отношений важности критериев оценки**

Важность параметра оценки	"1-9"
Одинаковая важность	1
Незначительное преимущество	3
Значительное преимущество	5
Явное преимущество	7
Абсолютное преимущество	9
2,4,6,8 - промежуточные значения	

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_{ij} = \left( \prod_i a_{ij} \right)^{1/N},$$

где  $a_{ij}$  – коэффициент весомости критерия (индекса);

$W_{ij}$  – вес критерия;

$N$  – количество коэффициентов весомости критерия.

3. Полученные веса нормируются:

$$W_{jn} = \frac{W_{ij}}{\sum_j W_{ij}},$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для результатов оценки, полученных на основе каждого подхода, по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов для результатов оценки рыночной стоимости, полученных на основе каждого из подходов.

5. Производится расчет итоговых весов каждого результата оценки рыночной стоимости, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

6. Производится расчет рыночной стоимости объекта оценки, которая равна сумме произведений значений результатов оценки, полученных на основе каждого из подходов и соответствующих им весов.

Расчет весовых значений каждого из применяемых подходов приведен в таблицах.

**Матрица сравнения и расчет значения приоритетов критериев**

	<b>А</b>	<b>Б</b>	<b>В</b>	<b>Г</b>	<b><math>W_j</math></b>	<b><math>W_j'</math></b>
<b>1</b>	2	3	4	5	6	7
<b>А</b>	1,00	0,20	5,00	3,00	$(1 \cdot 0,2 \cdot 5 \cdot 3)^{1/4} = 1,316$	$1,316/6,431 = 0,205$
<b>Б</b>	5,00	1,00	9,00	7,00	$(5 \cdot 1 \cdot 9 \cdot 7)^{1/4} = 4,213$	$4,213/6,431 = 0,655$
<b>В</b>	0,20	0,11	1,00	0,33	$(0,2 \cdot 0,11 \cdot 1 \cdot 0,33)^{1/4} = 0,292$	$0,292/6,431 = 0,045$
<b>Г</b>	0,33	0,14	3,00	1,00	$(0,33 \cdot 0,14 \cdot 3 \cdot 1)^{1/4} = 0,61$	$0,61/6,431 = 0,095$
<b>сумма</b>					<b>6,431</b>	<b>1,000</b>

**Проверка матрицы на согласованность**

С целью количественной оценки противоречивости результатов сравнений критериев используют индекс согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности. Вместе с матрицей парных сравнений мы имеем меру оценки степени

**Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»**

отклонения от согласованности. Если такие отклонения превышают установленные пределы, то следует перепроверить их в матрице.

$$ИС = (\lambda_{\max} - n)/(n - 1),$$

где n – размерность матрицы, а  $\lambda_{\max}$  считается следующим образом: вначале суммируется каждый столбец суждений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора приоритетов, сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются.

Для нашей матрицы всегда  $\lambda_{\max} \geq n$ .

Теперь сравним эту величину с той, которая получилась бы при случайном выборе количественных суждений из нашей шкалы, и образовании обратно симметричной матрицы.

Ниже даны средние согласованности для случайных матриц разного порядка.

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Случайная согласованность (СС)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Определяя ИС и СС, находим отношение согласованности:  $ОС = \frac{ИС}{СС}$ .

Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе суждения эксперта, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы, и ему надлежит заполнить матрицу заново.

В данном отчете проверка матрицы критериев на согласованность показала, что:  
ИС = 0,059;

$$ОС = \frac{0,059}{0,9} \times 100\% = 6,50\%, \text{ что удовлетворяет необходимым требованиям.}$$

**Вывод: Отношение согласованности (ОС) < 10%, следовательно, нарушений согласованности матрицы нет.**

Далее применяем подобную технологию в таблицах ниже для сравнения результатов, полученных двумя подходами, по каждому критерию.

в таблицах применен следующий алгоритм вычисления (коэффициенты подходов обозначены начальными буквами подходов)

	Сравнительный	Затратный	Доходный	Расчет веса подходов по критерию А	
Сравнительный	z/z=1	z/c	z/d	$(z/z * z/c * z/d)^{1/3} = z1$	z1/Сум
затратный	c/z	c/c=1	c/d	$(c/z * c/c * c/d)^{1/3} = c1$	c1/Сум
Доходный	d/z	d/c	d/d=1	$(d/z * d/c * d/d)^{1/3} = d1$	d1/Сум
<b>Сумма</b>				<b>z1+c1+d1= Сум</b>	<b>1,000</b>

**Матрица сравнения подходов по критерию А (возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора)**

	Сравнительный	Доходный	Затратный	Расчет веса подходов по критерию А	
Сравнительный	1,00	0,20	0,00	0,10	0,04
Доходный	5,00	1,00	0,00	2,50	0,96
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Сумма</b>				<b>2,60</b>	<b>1,00</b>

**Матрица сравнения подходов по критерию Б (тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ)**

	Сравнительный	Доходный	Затратный	Расчет веса подходов по критерию А	
Сравнительный	1,00	1,00	0,00	0,5	0,5
Доходный	1,00	1,00	0,00	0,5	0,5
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

**Матрица сравнения подходов по критерию В (способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания рынка)**

	Сравнительный	Доходный	Затратный	Расчет веса подходов по критерию А	
Затратный	1,00	0,14	0,00	0,07	0,02
Доходный	7,00	1,00	0,00	3,50	0,98
Сравнительный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				<b>3,57</b>	<b>1,00</b>

**Матрица сравнения подходов по критерию Г (способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость)**

	Сравнительный	Доходный	Затратный	Расчет веса подходов по критерию А	
Сравнительный	1,00	0,20	0,00	0,10	0,04
Доходный	5,00	1,00	0,00	2,50	0,96
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Сумма				<b>2,60</b>	<b>1,00</b>

Затем производится расчет итоговых весов результата каждого подхода, которые равны сумме произведений весов каждого подхода по критерию и веса данного критерия. Результаты расчетов весов подходов представлены в таблице ниже

**Итоговый расчет весов, присвоенных результату подхода**

	А	Б	В	Г	Вес подхода
<i>Вес критерия</i>	<i>0,21</i>	<i>0,66</i>	<i>0,05</i>	<i>0,10</i>	
Сравнительный	0,04	0,50	0,02	0,04	0,34
Доходный	0,96	0,50	0,98	0,96	0,66
Затратный	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

### Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

Данный расчет подтверждает экспертное мнение оценщика о присвоении весовых коэффициентов подходам к оценке.

#### Анализ расхождения результатов, причины

##### *Сравнительный подход*

Сравнительный подход полностью основывается на рыночной информации. Основные данные, используемые для сравнительного подхода – сведения о продажах объектов, аналогичных оцениваемому объекту. Вместе с тем, в условиях кризиса на рынке, разброс цен на объекты в значительной мере дезориентирует покупателей и продавцов, что снижает точность результатов сравнительного подхода. Это может быть причиной расхождения результатов, полученных при применении различных подходов к оценке. Кроме того, при оценке доходной недвижимости, именно результатам доходного подхода в практике присваивается больший вес. Указанные обстоятельства позволяют присвоить сравнительному подходу вес 0,35.

##### *Доходный подход*

Доходный подход отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Кроме того, доходный подход учитывает стоимостные особенности объектов оценки. При оценке коммерческой недвижимости доходному подходу присваивается наибольший вес. Указанные обстоятельства позволяют присвоить доходному подходу вес 0,65.

На основе полученных удельных весов рассчитаем итоговую величину рыночной стоимости комплекса объектов недвижимости, полученную на основе подходов к оценке.

#### Итоговый расчет рыночной стоимости недвижимости, которая рассчитана двумя подходами

	Сравнительный	Доходный	Согласованная рыночная стоимость, без НДС, руб.
<i>Коэффициент весомости каждого из подходов, отн.ед.</i>	0,35	0,65	1
Нежилое здание 1-этажное г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп.2, строен.2	4515373	4136812	<b>4269308</b>
Нежилое здание 1-этажное г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп.2, строен.3	28631558	27497238	<b>27894250</b>

## Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость объектов оценки –по состоянию на 25 апреля 2019 года округленно, без НДС составляет

**41 810 000 рублей**

**В том числе:**

Наименование, объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Согласованная рыночная стоимость без НДС, руб.
Нежилое здание 1-этажное	г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп.2, строен.2	105,9	<b>4270000</b>
Нежилое здание 1-этажный	г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп.2, строен.3	606,7	<b>27895000</b>
Нежилое здание 1-этажное	г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп.2, строен.1	369,7	<b>9645000</b>
<b>ИТОГО, руб. без НДС</b>			<b>41810000</b>

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

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7), стандартами оценки НП «СРО «Экспертный совет», в редакциях на дату оценки.

**Индивидуальный предприниматель  
оценщик**



**Синютин Е.Н.**

**25 апреля 2019 г.**

## Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

### ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАБОТЕ

1. Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.
  2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98г.
  3. Федеральные стандарты оценки
  4. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
  5. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства электронная версия
  6. Информация, полученная от Заказчика.
  7. Данные, полученные в результате осмотра объекта оценки
  8. Оценка рыночной стоимости недвижимости. – М.: Дело, 1998.
  9. Дж. Фридман, Н. Оруэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: 1997.
  10. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. – М.: 1994.
  11. М.А. Федотова. Оценка бизнеса. – М.: 1998.
  12. А.П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М.: 1997.
- Е.Н. Иванова. Оценка стоимости недвижимости. – М.: 1997

**приложение**

## **Документы исполнителя**





**ИНГОСТРАХ**  
**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЪЕКТАЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
 № 455-521-0445818

«06 августа 2018 г.»

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Компания Евгений Николаевич  
 (подписанное заявление № 05 от 06/08/18 выдана Департамент ГРМД Калинин области 19.09.2018);  
 1.2. Компания «Областная оценочная компания «Эксперт»»  
 Юрид. Адрес: г. Калинин, ул. Гайдара, 15 стр.1.  
 Юрид. Адрес: Калининградская область  
 Юрид. Адрес: г. Калинин, ул. Мухоморова, д. 20  
 Телефон: (812) 94 23 75, 75 06 17  
 1.3. С 06 августа 2018 года по 06 августа 2019 года, 06 дней включительно, при условии уплаты страховой премии в период, предусмотренный настоящим Договором.

2. **ИЗМЕНЕНО СТРАХОВАНИЕ**  
**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**  
**СТРАХОВАНИЯ**  
**РЕСТРАКЦИОННЫЙ ПЕРИОД:** 2.1. Настоящий Договор является дополнительным приложением к страховому договору и заключается с даты вступления в силу настоящего Договора.

3. **СТРАХОВАЯ СУММА:** 3.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям составляет 1 000 000,00 (Одна тысяча рублей). При заключении в 06/08/18 рубль.

4. **СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 4.1. Страховая премия по настоящему Договору составляет 100 000,00 (Сто тысяч рублей).  
 4.2. Страховая премия по настоящему Договору должна быть уплачена в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

5. **УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 5.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 12.12.2017 г. (Областная оценочная компания «Эксперт» Филиал №1 в Калининграде) (далее - Правила).  
 5.2. Страхователь и выгодополучатель должны соблюдать требования, изложенные в Правилах страхования ответственности оценщика от 12.12.2017 г. (Областная оценочная компания «Эксперт» Филиал №1 в Калининграде), не допускать случаев, указанных в них, и уведомить Страхователя о каждом из них в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты наступления страхового случая.

6. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Объектом страхования являются все обязательства, возникающие вследствие совершения ошибок, совершенных оценщиком в процессе оценки и при выполнении оценщиком своих обязанностей в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 12.12.2017 г. (Областная оценочная компания «Эксперт» Филиал №1 в Калининграде).

7. **СТРАХОВЫЙ СЛУЧАЙ:** 7.1. По настоящему Договору признаются случаями страхового случая наступление и действие указанных в Правилах страхования ошибок, совершенных оценщиком в процессе оценки и при выполнении оценщиком своих обязанностей в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 12.12.2017 г. (Областная оценочная компания «Эксперт» Филиал №1 в Калининграде).

8. **СТРАХОВЫЕ ВОЗМЕЩЕНИЯ:** 8.1. По настоящему Договору признаются случаями страхового случая наступление и действие указанных в Правилах страхования ошибок, совершенных оценщиком в процессе оценки и при выполнении оценщиком своих обязанностей в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 12.12.2017 г. (Областная оценочная компания «Эксперт» Филиал №1 в Калининграде).

9. **ИЗМЕНЕНИЯ:** 9.1. Настоящий Договор является дополнительным приложением к страховому договору и заключается с даты вступления в силу настоящего Договора.

10. **ПОДПИСАНИЕ:** 10.1. Настоящий Договор подписан и скреплен печатью

СТРАХОВАТЕЛЬ: Евгений Николаевич  
 СТРАХОВАНИЕ: СРОО «Эксперт»

**СБЕРБАНК РОССИИ**  
 Открыт в 1991 году

Публичное акционерное общество «Сбербанк России»  
 Оценщик-отдел №895  
 ОБЪЕКТ РАБОТЫ С ПАРТНЕРАМИ И МУЛТИПЛЕКСНЫМИ КРЕДИТОРАМИ  
 ИНН 50/001/010/001  
 телефон: (495) 41-41-01

12.08.2018 г.

г. Давыд. р-н, Московский, д.100, кв.18  
 ИП Евгений Евгений Николаевич

Уважаемый Евгений Николаевич!

Оценщик-отдел № 895 ПАО «Сбербанк России» настоящим сообщает Вам, что Банк включен в реестр оценщиков включен в Реестр оценщиков по оказанию услуг по оценке объектов недвижимости при кредитовании физических лиц.

Актуальный реестр оценщиков Банка размещается на официальном сайте ПАО «Сбербанк России» в разделе «Выдача кредитов» ▶ Кредиты ▶ Жилищные кредиты ▶ Приобретение жилого жилья ▶ Перечень оценщиков ▶ Оценщики.

Поблизости не было выявлено конкурентов!

С уважением,  
 И.В. Маркина  
 Руководитель отдела по работе с партнерами  
 Оценщик-отдел № 895  
 ПАО «Сбербанк России»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ**  
**В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 002630-1 ..... 30 ..... августа 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по квалификационному направлению деятельности

«Оценки недвижимости»

выдан **Ситникову Евгению Николаевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от 30 ..... августа 2018 г. № 44

Директор *А.С. Букина* А.С. Букина

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 30 ..... августа 2021 г.







**приложение**

**Документы и материалы  
предоставленные заказчиком**



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Москва

Дата выдачи: 30.09.2015  
Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 30.06.2015  
• Протокол внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "АльянсСтройСервис" от 30.06.2015 №3  
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АльянсСтройСервис", ИНН: 7734704042, ОГРН: 1137746579134  
Вид права: Собственность  
Кадастровый(условный) номер: 77:08:0009001:1035  
Объект права: Нежилое здание, 1 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 606,7 кв.м , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп.2, строен.3  
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/008-77/008/040/2015-426/2

Государственный регистратор



(подпись, и.п.)

Веденяпина Ю. В.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Москва

Дата выдачи: 30.09.2015  
Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 30.06.2015  
• Протокол внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "АльянсСтройСервис" от 30.06.2015 №3  
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АльянсСтройСервис", ИНН: 7734704042, ОГРН: 1137746579134  
Вид права: Собственность  
Кадастровый(условный) номер: 77:08:0009001:1018  
Объект права: Нежилое здание, 1 - этажное, общая площадь 105,9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп.2, строен.2  
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/008-77/008/040/2015-425/2

Государственный регистратор



(подпись, и.п.)

77-77/008-77/008/040/2015-425/2

Веденяпина Ю. В.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Москва

Дата выдачи: 30.09.2015  
Документы-основания: • Акт приема-передачи недвижимого имущества, вносимого участником для оплаты доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью "АльянсСтройСервис" от 30.06.2015  
• Протокол Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "АльянсСтройСервис" от 30.06.2015 №3  
Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АльянсСтройСервис", ИНН: 7734704042, ОГРН: 1137746579134

Вид права: Собственность  
Кадастровый(условный) номер: 77:08:0009001:1019  
Объект права: Нежилое здание, 1 - этажное, общая площадь 369,7 кв.м , адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Авиационная, д.68, корп.2, строен.1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" сентября 2015 года сделана запись регистрации № 77-77/008-77/008/040/2015-390/2

Государственный регистратор



Гладышева А. М.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«АльянсСтройСервис»  
(ООО «АльянсСтройСервис»)**

*Юридический адрес: 123103 г. Москва, наб. Новикова-Прибоя, дом 6, корпус 4  
ОГРН 1137746579134, ИНН 7734704042, КПП 773401001*

*Исх. № 29 от 30.03.2019г.*

Конкурсному управляющему АО «АПРЭО»  
Акулову А. А.

**Письмо**

ООО «АльянсСтройСервис» информирует Вас, что объект недвижимости - нежилое здание с кадастровым номером 77:08:0009001:1019, по адресу: г. Москва, ул. Авиационная, д. 68, корп. 2, строен. 1, общей площадью 369,7 м. кв. не может быть передано в связи с произошедшим пожаром и разрушением имущества.

Генеральный директор ООО «АльянсСтройСервис» Ю.В. Головина



**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
предоставляемого правообладателю зданий, сооружений,  
расположенных на земельном участке

№ М - 08 - 048964

(Номер договора)

10 05 2016

(Число) (Месяц) (Год)

77:08:0009001:26

(Кадастровый №)

08/01/51884

(Условный №)

г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Романова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», и доверенности от 28 декабря 2015 г., зарегистрированной в реестре за № 5-7765, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АЛЬЯНССТРОЙСЕРВИС»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Дудаева Рахмана Шахмарзовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии со статьями 22, 39.2, 39.6, 39.8, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», постановлениями Правительства Москвы от 28 августа 2007 г. № 753-ПП «Об обременениях земельных участков и ограничениях их использования в городе Москве», от 15 мая 2012 г. № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы», а также в связи с обращением **ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АЛЬЯНССТРОЙСЕРВИС»** от 12 апреля 2016 г. № 33-5-55947/16-(0)-0, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЬ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в



#### 4. ПРИМЕЧАНИЕ

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановлений Правительства Москвы от 25 апреля 2006 г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», от 27 ноября 2012 г. № 670-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы», от 26 ноября 2013 г. № 751-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» и кадастрового паспорта земельного участка.

#### 5. ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Заместитель начальника Управления  
оформления имущественных и  
земельно-правовых отношений  
Департамента городского имущества  
города Москвы

\_\_\_\_\_ Д.В. Романов  
«    » \_\_\_\_\_ 2016 года  
М.П.



От Арендатора:

Генеральный директор  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АЛЬЯНССТРОЙСЕРВИС»

\_\_\_\_\_ Р.Ш. Дудаев  
«    » \_\_\_\_\_ 2016 года  
М.П.



**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-08- 048964 -001**

Арендатор: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АЛЬЯНССТРОЙСЕРВИС»  
Адрес Участка: г. Москва, Авиационная улица, вл. 68, корп. 2, стр. 1-3  
Дело № 08/01/51884  
Кадастровый номер 77:08:0009001:26

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1.1. Площадь Участка, всего	кв.м	3 478,00
1.2. Кадастровая стоимость Участка*	руб.	164 143 166,60
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата* (начисляется с 30.09.2015)	руб.	2 462 147,50

\*В случае изменения кадастровой стоимости Участка годовая арендная плата определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

**2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА**

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.  
2.2. Пени начисляются на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБ РФ.

**3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Получатель платежа: Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента городского имущества города Москвы);  
ИНН: 7705031674; КПП: 770301001;  
Расчетный счет: 40101810800000010041;  
Банк получателя: Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва;  
БИК: 044583001;  
КБК: 07111105011028001120;  
ОКТМО: 45 953 000;  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_ квартал \_\_\_ года  
ФЛС № \_\_\_\_\_ -001 НДС не облагается.

КН.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"12" августа 2016г., № 77-01/16-418015		Лист № 3		Всего листов 3	
1	Кадастровый номер	77-08-0060001.26			
4	План (чертеж, схема) земельного участка				

5 Масштаб \_\_\_\_\_

Начальник отдела  
Специальный отдел № 1

М.П. \_\_\_\_\_

Г.С. Баранов  
Инженер-геодезист

КПД

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"12" апреля 2016г. № 77/50/16-418015

1 Кадастровый номер: 77:08:0000001:26

11 объекты размещения стоек, тумашной гаражей блочного типа (1.2.3), объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с промыванием выхлопных (1.2.7), объекты размещения социальных организаций (1.2.9)

2 Лист № 2

3

Всего листов: 3

Генеральный отдел  
инженерно-технический

МП

Г.С. Березина  
генеральный директор

Приложение 1 к Договору  
№ М-08-048964  
от «10» 05 2016г.

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической регистрации, кадастра и картографии" по Москве

КПЗ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"12" апреля 2016г. № 77/50/116-418015

1	Кадастровый номер	77:08:0090001:26	2	Лист №	1	3	Всего листов	3
4	Номер кадастрового квартала	77:08:0090001	6	Дата внесения номера в государственный кадастровый реестр недвижимости: 01.01.2003				
5	Предельный номер							
7	Кадастровый номер объекта капитального строительства: 77/08/0090001/1018, 77/08/0090001/1019, 77/08/0090001/1035							
8	Адрес (полное наименование): г. Москва, Алешинская улица, вл. №8, корп. 2, стр. 1-3.							
9	Категория земель: Земля населенных пунктов							
10	Разрешенное использование: Следствие о разрешенном использовании прилагается на доминирующем листе							
11	Площадь: 3478 +/- 21 кв. м							
12	Кадастровая стоимость: 164143166,66 руб.							
13	Сведения о правах:							
14	Особые отметки:							
15	Сведения о прерванных объектах:							
16	Дополнительные сведения:							
17.1	Кадастровый номер участка, образованная с земельным участком: ---							
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: ---							
17.3	Кадастровый номер участка, подлежащих слиянию или слиянию с кадастровым участком: ---							
17.4	Кадастровый номер участка, образованная из земельного участка: ---							
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус земли и земельный участок). Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные							
19	Сведения о кадастровых инженерах: Липовицкая Елена Юрьевна №77-14-36, ОКДО "ТЕОДИРФОР", 24.02.2016							

Начальник отдела: \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_ И.С. Барашин

**11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

<b>АРЕНДОДАТЕЛЬ:</b> Департамент городского имущества города Москвы	<b>АРЕНДАТОР:</b> <b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АЛЬЯНССТРОЙСЕРВИС»</b>
Юридический адрес: 125009, г. Москва, Газетный пер., д. 1/12	Юридический адрес: 123103, г. Москва, наб. Новикова-Прибоя, д. 6, корп. 4
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20	Почтовый адрес: 123103, г. Москва, наб. Новикова-Прибоя, д. 6
ИНН/КПП 7705031674/770301001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7734704042/773401001 ОКПО 29292940
Расчетный счет № 40201810200000000179 в Отделение 1 Москва	Расчетный счет № 40702810700350001754 ОАО «БАНК МОСКВЫ»
Лицевой счет № 0307111000450284	Корреспондентский счет № 30101810500000000219
БИК 044583001	БИК 044525219
Телефон 8-495-777-77-77	Телефон:

**12. ПОДПИСИ СТОРОН**

12.1. Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

**От Арендодателя:**

Заместитель начальника Управления  
оформления имущественных и  
земельно-правовых отношений  
Департамента городского имущества  
города Москвы

**От Арендатора:**

Генеральный директор  
**ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АЛЬЯНССТРОЙСЕРВИС»**

\_\_\_\_\_ Д.В. Романов

« \_\_\_\_\_ » 2016 года



\_\_\_\_\_ Р.Ш. Дудаев

« \_\_\_\_\_ » 2016 года



действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя.

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

## 9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде г. Москвы.

## 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

- 1 - Копия кадастрового паспорта земельного участка
- 2 - Расчет арендной платы

**Арендодатель обязан:**

6.6. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.7. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.8. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации или на официальном сайте в сети Интернет сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.8. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к настоящему Договору.

## 7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования Участка не по целевому назначению Арендатора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого Участка.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено

соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

**Арендодатель имеет право:**

6.1. В одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора досрочно в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. В случае нарушения разрешенного использования (несоблюдения цели предоставления) Участка уполномоченные органы исполнительной власти города Москвы с привлечением при необходимости государственных учреждений города Москвы и иных организаций осуществляют мероприятия по пресечению незаконного (нецелевого) использования Участка.

6.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы.

обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

**Арендатор обязан:**

5.6. Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды Участка и/или Участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент городского имущества города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

5.12. Не осуществлять на Участке работы без разрешения

Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче Арендатором арендуемого Участка либо его части в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого Участка на срок действия договора субаренды.

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.3. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.4. В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

4.5. Арендатор Участка обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охранных) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

#### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

**Арендатор имеет право:**

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и

### 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с 30 сентября 2015 г. (с даты государственной регистрации права собственности на здания), и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (пункт 3.2 и пункт 3.4) может быть направлено

дальнейшем «Участок», площадью 3 478 (три тысячи четыреста семьдесят восемь) кв. м. из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:08:0009001:26, имеющий адресный ориентир: г. Москва, Авиационная улица, вл. 68, корп. 2, стр. 1-3, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации зданий гаражного и складского назначения.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в пункте 1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка идентифицированы на прилагаемой к Договору копии кадастрового паспорта земельного участка (Приложение 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположены объекты недвижимости, принадлежащие ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АЛЬЯНССТРОЙСЕРВИС» на праве собственности:

- нежилое одноэтажное здание общей площадью 105,9 кв. м. по адресу: г. Москва, ул. Авиационная, д. 68, корп. 2, строен. 2 (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 01 апреля 2016 г. № 77/100/055/2016-9865; запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 сентября 2015 г. № 77-77/008-77/008/040/2015-425/2);

- нежилое одноэтажное здание общей площадью 606,7 кв. м. по адресу: г. Москва, ул. Авиационная, д. 68, корп. 2, строен. 3 (выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 01 апреля 2016 г. № 77/100/055/2016-9887; запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 сентября 2015 г. № 77-77/008-77/008/040/2015-426/2).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 12 апреля 2065 года.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	26.07.12	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			2448/1		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-Западный	Квартал № 2448		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Авиационная ул.				
Дом	68	Корпус	2	Строение	1
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	65	на	2006	Год постройки	1936
Материал стен здания	прочие				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	отопление центральное электричество				
Высота потолков	h1эт=2,80 h2эт=3,02				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 1.09.2006г. № 8007934.

Бюро технической инвентаризации Северо-Западное БТИ

Начальник БТИ И.Г.Анисимова

"26" июля 2012 г.

Исполнитель Колесникова Г.С.

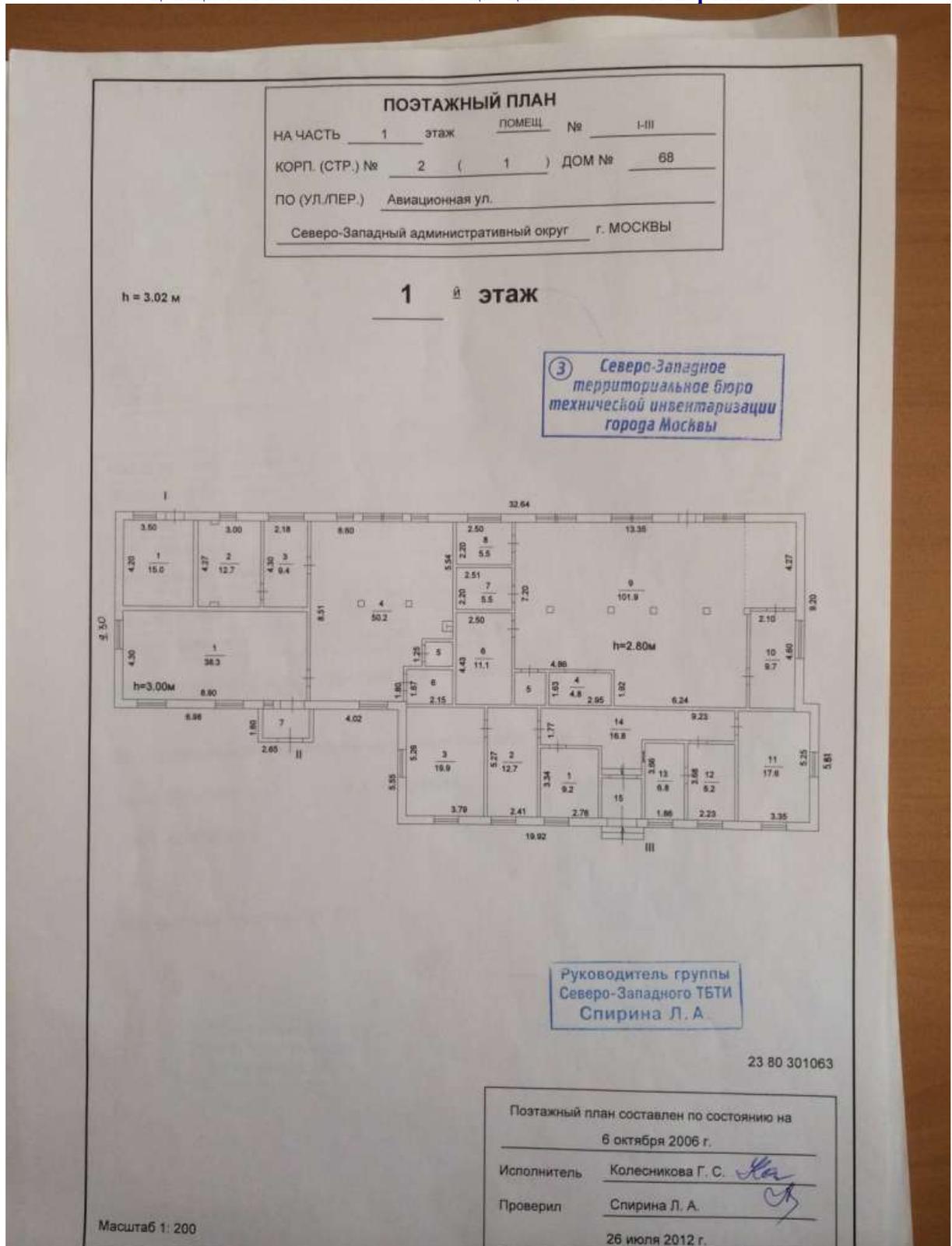
*Елена Леонидовна Петрова*  
Зам. начальника  
Северо-Западного БТИ

М.П. 80 301063

Руководитель группы  
Северо-Западного БТИ  
Спирина Л. А.



02 80 12 0016650



По адресу: Авиационная ул., 68, кор.2, стр.1

стр. 2

Помещение N III Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 6.10.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	9,2	9,2					280
2		кабинет	12,7	12,7					
3		кабинет	19,9	19,9					
4		пом.подсобное	4,8		4,8				
5		кладовая	2,4		2,4				
6		кладовая	11,1		11,1				
7		кладовая	5,5		5,5				
8		кладовая	5,5		5,5				
9		красный уголок	101,9	101,9					
10		кабинет	9,7	9,7					
11		кабинет	17,6	17,6					
12		бухгалтерия	8,2	8,2					
13		бухгалтерия	6,8	6,8					
14		коридор	16,8		16,8				
15		тамбур	3,7		3,7				
Итого по помещению			235,8	186,0	49,8				
---Нежилые помещения всего			235,8	186,0	49,8				
в т.ч. Учрежденческие			235,8	186,0	49,8				
Итого по этажу 1			369,7	296,6	73,1				
---Нежилые помещения всего			369,7	296,6	73,1				
в т.ч. Учрежденческие			369,7	296,6	73,1				
Итого по зданию			369,7	296,6	73,1				
---Нежилые помещения всего			369,7	296,6	73,1				
в т.ч. Учрежденческие			369,7	296,6	73,1				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 1.09.2006г. N 8007934.

Экспликация на 2 страницах

26.07.2012 г.

Исполнитель

*Л.А.*

Колесникова Г.С.

23 80 301063

Руководитель группы  
Северо-Западного ТБТИ  
Спирина Л.А.

Северо-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Авиационная ул., 68, кор.2, стр.1

③ Северо-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы ф.25

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 6.10.2006

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	электрощитовая	15,0		15,0	учрежд.			302
Итого по помещению			15,0		15,0				
---Нежилые помещения всего			15,0		15,0				
в т.ч. Учрежденческие			15,0		15,0				

Помещение N II Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 6.10.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
1	1	кабинет	38,3	38,3		учрежд.			302
	2	кабинет	12,7	12,7		учрежд.			
	3	кабинет	9,4	9,4		учрежд.			
	4	кабинет	50,2	50,2		учрежд.			
	5	кабинет	1,5		1,5	учрежд.			
	6	кабинет	3,6		3,6	учрежд.			
	7	тамбур	3,2		3,2	учрежд.			
Итого по помещению			118,9	110,6	8,3				
---Нежилые помещения всего			118,9	110,6	8,3				
в т.ч. Учрежденческие			118,9	110,6	8,3				



02 80 12 0016657



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание  
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 26.07.2012

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2448/1 (02109861)

1. Описание объекта недвижимого имущества  
1.1. Наименование учреждение  
1.2. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Щукино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Авиационная
Номер дома	68	
Номер корпуса	2	
Номер строения	1	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь , 369,7 , кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)  
степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_  
1.4. Назначение: нежилое здание  
1.5. Этажность:  
количество этажей 1 , количество подземных этажей: \_\_\_\_\_  
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1936  
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 77:08:0009001:0026  
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_  
1.9. Примечание: год обследования - 2006  
1.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Западное БТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северо-Западного БТИ



И.Г. Анисимова  
(подпись)

И.Г. Анисимова  
(инициалы, фамилия)

Петрова  
Елена Леонидовна  
Зам. начальника  
Северо-Западного БТИ

02 80 12 0016656





ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	
НА ЧАСТЬ <u>1</u> этаж	ПОМЕЩ. № <u>1</u>
КОРП. (СТР.) № <u>2</u> ( <u>2</u> )	ДОМ № <u>68</u>
ПО (УЛ./ПЕР.) <u>Авиационная ул.</u>	
Северо-Западный административный округ г. МОСКВЫ	

**1** этаж

h = 2.60 м

3 Северо-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Руководитель группы  
Северо-Западного ТБТИ  
Спирина Л. А.

23 80 301063

Позтажный план составлен по состоянию на	<u>6 октября 2006 г.</u>
Исполнитель	<u>Колесникова Г. С.</u> <i>Кол</i>
Проверил	<u>Спирина Л. А.</u> <i>СА</i>
	<u>26 июля 2012 г.</u>

Масштаб 1: 200

По адресу: Авиационная ул., 68, кор.2, стр.2

стр. 2

Тип помещений: Не входящие в общую площадь

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	

1 а пристройка 3,4  
Последнее обследование 6.10.2006

Итого по зданию	105,9	105,9						
---Нежилые помещения всего	105,9	105,9						
в т.ч. Складские	105,9	105,9						

Кроме того:

По помещениям, не входящим в общую площадь здания	3,4
---	-----

в том числе:

по прочим	3,4
-----------	-----

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 1.09.2006г. N 8007935.

Экспликация на 2 страницах

26.07.2012 г.

Исполнитель Ждан

Колесникова Г.С.

23 80 301063

Руководитель группы  
Северный филиал ТБТИ  
Спиринга И.А.

Северо-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Авиационная ул., 68, кор.2, стр.2

Северо-Западное стр. 1  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы ф.25

Помещение N I Тип: Складские  
Последнее обследование 6.10.2006

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	склад	18,5	18,5			складс.		260
Итого по помещению			18,5	18,5					
---Нежилые помещения всего			18,5	18,5					
в т.ч. Складские			18,5	18,5					

Помещение N II Тип: Складские  
Последнее обследование 6.10.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	склад	35,2	35,2			складс.		260
Итого по помещению			35,2	35,2					
---Нежилые помещения всего			35,2	35,2					
в т.ч. Складские			35,2	35,2					

Помещение N III Тип: Складские  
Последнее обследование 6.10.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	склад	52,2	52,2			складс.		260
Итого по помещению			52,2	52,2					
---Нежилые помещения всего			52,2	52,2					
в т.ч. Складские			52,2	52,2					
Итого по этажу 1			105,9	105,9					
---Нежилые помещения всего			105,9	105,9					
в т.ч. Складские			105,9	105,9					



02 80 12 0016662

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	26.07.12	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			2448/1		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-Западный	Квартал № 2448		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Авиационная ул.			
Дом	68	Корпус	2	Строение	2
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	62	на	2006	Год постройки	1936
Материал стен здания	блочные				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	отопление центральное электричество				
Высота потолков	h=2,60				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 1.09.2006г. № 8007935.

Бюро технической инвентаризации Северо-Западное ТБТИ

Начальник ТБТИ И.Г.Анисимова

"26" июля 2012 г.

Исполнитель Колесникова Г.С.

*Елена Леонидовна*  
 Елена Петрова  
 Зам. начальника  
 Северо-Западного ТБТИ  
 М.П. 80 23 80 301063

Руководитель группы  
 Северо-Западного ТБТИ  
 Спирина Л.А.



02 80 12 0016664



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание  
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 26.07.2012

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2448/1 (02109848)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование склад

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Щукино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Авиационная
Номер дома	68	
Номер корпуса	2	
Номер строения	2	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь , 105,9 , кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:  
количество этажей 1 , количество подземных этажей: -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1936

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 77:08:0009001:0026

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_

1.9. Примечание: год обследования - 2006  
Площадь помещения: пристройка а (3,4 кв.м.) в общую площадь не включается.

1.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Западное БТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северо-Западного БТИ М.П. Е.И. Станислова  
(подпись) (инициалы, фамилия)  
начальника  
Северо-Западного БТИ




02 80 12 0016661



Оценщик является членом Ассоциации СРОО «Экспертный совет»

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
Здание  
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2, всего листов 2

Кадастровый номер: \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер): \_\_\_\_\_ 2448/1 (02109849)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Авиационная улица

Масштаб 1 : 2 000

Начальник Северо-Западного ФКУ \_\_\_\_\_

Елена Петрова  
Зам. начальника  
Северо-Западного ФКУ  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание  
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 27.07.2012

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2448/1 (02109849)

1. Описание объекта недвижимого имущества  
1.1. Наименование гараж  
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Щукино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Авиационная
Номер дома	68	
Номер корпуса	2	
Номер строения	3	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь , 606,7 , кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)  
степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_  
1.4. Назначение: нежилое здание  
1.5. Этажность: \_\_\_\_\_  
количество этажей 1 , количество подземных этажей: 1  
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1936  
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков) , в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 77:08:0009001:0026  
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_  
1.9. Примечание: год обследования - 2006  
Площадь помещения: этаж 1: тамбур а (11,4 кв.м.); компрессорная б (7,1 кв.м.) в общую площадь не включается.  
Разрешение на возведение пристроек: пом. V, пом. III (ком. 1), тамбур (а), компрессорная (б) в ТВИ не предъявлено.  
1.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Западное ТВИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N ММ-15-06/1 от 24 июля 2005 г.

Начальник Северо-Западного ТВИ

  
И.В. Леонидова  
Зам. начальника  
Северо-Западного ТВИ  
(инициалы, фамилия)  
Петрова  
И.В. Леонидова  
Зам. начальника  
Северо-Западного ТВИ  
(инициалы, фамилия)



02 80 12 0016724

По адресу: Авиационная ул., 68, кор.2, стр.3

стр. 4

Тип помещений: Не входящие в общую площадь

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	а	тамбур	11,4						267
	б	компрессорная	7,1						287
Последнее обследование 6.10.2006 Помещение переоборудовано без разрешения Разрешение на возведение объекта не предъявлено									

Итого	по зданию	606,7	524,7	82,0				
---Нежилые помещения	всего	606,7	524,7	82,0				
в т.ч. Складские		190,5	121,1	69,4				
Гаражи		416,2	403,6	12,6				

Кроме того:

По помещениям, не входящим в общую площадь здания	18,5
--	------

в том числе:

по прочим	18,5
-----------	------

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
1.09.2006г. N 8007936.

Экспликация на 4 страницах

27.07.2012 г.

Исполнитель

*Жиз*

Колесникова Г.С.

23 80 301063

*Л*

Руководитель группы  
Северо-Западного ТБТИ  
Спирина Л. А.

По адресу: Авиационная ул., 68, кор.2, стр.3

стр. 3

Помещение N IV Тип: Гаражи  
Последнее обследование 6.10.2006

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	пом.подсобное	1,4		1,4	гараж.			250
Итого по помещению			1,4		1,4				
---Нежилые помещения всего			1,4		1,4				
в т.ч. Гаражи			1,4		1,4				

Помещение N V Тип: Складские  
Последнее обследование 6.10.2006  
Разрешение на возведение объекта не предъявлено

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	31,7	31,7		складс.			221
Итого по помещению			31,7	31,7					
---Нежилые помещения всего			31,7	31,7					
в т.ч. Складские			31,7	31,7					
Итого по этажу 1			515,6	450,2	65,4				
---Нежилые помещения всего			515,6	450,2	65,4				
в т.ч. Складские			99,4	46,6	52,8				
Гаражи			416,2	403,6	12,6				

По адресу: Авиационная ул., 68, кор.2, стр.3

стр. 2

Помещение N I Тип: Складские  
 Последнее обследование 6.10.2006  
 Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
1	1	коридор	12,7			12,7	складс.		276
	2	комн. приема пиц	11,9			11,9	складс.		
	3	кабинет	14,9	14,9			складс.		
	4	раздевалка	13,0			13,0	складс.		
	5	раздевалка	9,1			9,1	складс.		
	6	коридор	6,1			6,1	складс.		
Итого по помещению			67,7	14,9	52,8				
---Нежилые помещения всего			67,7	14,9	52,8				
в т.ч. Складские			67,7	14,9	52,8				

Помещение N II Тип: Гаражи  
 Последнее обследование 6.10.2006  
 Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
1	1	гараж	332,1	332,1			гараж.		379
Итого по помещению			332,1	332,1					
---Нежилые помещения всего			332,1	332,1					
в т.ч. Гаражи			332,1	332,1					

Помещение N III Тип: Гаражи  
 Последнее обследование 6.10.2006  
 Помещение переоборудовано без разрешения  
 Разрешение на возведение объекта не предъявлено

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
1	1	склад	9,3			9,3	гараж.		250
	2	пом.подсобное	1,9			1,9	гараж.		250
	3	гараж	71,5	71,5			гараж.		338
Итого по помещению			82,7	71,5	11,2				
---Нежилые помещения всего			82,7	71,5	11,2				
в т.ч. Гаражи			82,7	71,5	11,2				

Северо-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Авиационная ул., 68, кор.2, стр.3

Северо-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы стр. 1

Помещение N I Тип: Складские  
Последнее обследование 6.10.2006

ф.25

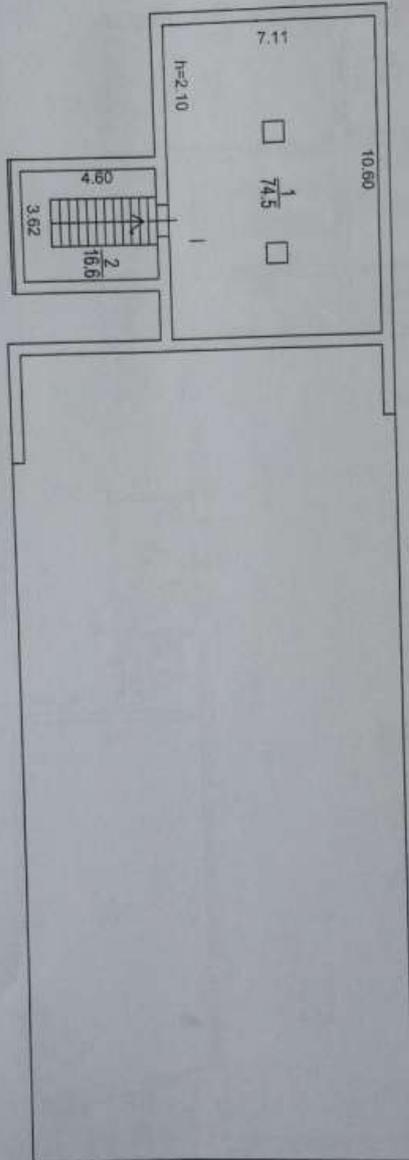
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	склад	74,5	74,5					складс.
	2	лестница	16,6			16,6			складс.
Итого по помещению			91,1	74,5	16,6				210
---Нежилые помещения всего			91,1	74,5	16,6				
в т.ч. Складские			91,1	74,5	16,6				
Итого по этажу п			91,1	74,5	16,6				
---Нежилые помещения всего			91,1	74,5	16,6				
в т.ч. Складские			91,1	74,5	16,6				



02 80 12 0016725



Масштаб 1:200



**ПОСТАЖНЫЙ ПЛАН**  
по адресу: Мясницкая ул.  
Кадастровый лист № (проект, форма, № т.д.)  
Домов. (вн.) Дом 68  
корпус 2 строение (содержимое) 3  
Генплан подполья  
Крепит № 23 АО г. Москвы

3 Северо-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

