



ОТЧЕТ № 1510/18

**об оценке справедливой стоимости
недвижимого имущества,
расположенного по адресу:
РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево**

г. Москва 2018 г.

«ОМ-КОНСАЛТ»

Адрес: 115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1 Телефон: +7(495) 790-51-18 E-mail: om-consult@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ к Отчету № 140/18

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 1 от 17 октября 2018 г. к Договору № 2018/08/24/1 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» от «24» августа 2018 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 140/18, составленного «17» октября 2018 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов

<i>Сведения об Объекте оценки</i>	
Объект оценки	<ol style="list-style-type: none">1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015г.2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015г.3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.4. Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015г.5. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015г.6. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015г.7. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015г.8. Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015г.9. Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015г.10. Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): <u>Московская область</u>, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.11. Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д.

Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015г.

12. Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015г.

13. Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015г.

14. Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015г.

15. Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015г.

16. Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015г.

17. Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015г.

18. Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015г.

19. Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015г.

20. Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.

21. Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015г.

22. Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015г.

23. Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015г.

24. 2688308/4021700 доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации

	права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.
Балансовая стоимость (совокупная)	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав на недвижимое имущество
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 1 от 17 октября 2018 г. к Договору № 2018/08/24/1 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» от «24» августа 2018 года
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Цель проведения оценки	Определение итоговой величины справедливой стоимости недвижимого имущества.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево».</p> <ul style="list-style-type: none"> Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Справедливая стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки	«17» октября 2018 г.
Дата осмотра	«17» октября 2018 г. (осмотр произведен в светлое время суток при естественном освещении)
Период проведения работ по оценке	«17» октября 2018 г. - «17» октября 2018 г.
Дата составления Отчета	«17» октября 2018 г.
Порядковый номер Отчета	№ 1510/18 (в нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повестовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался
Заключение о стоимости объекта оценки	
Справедливая стоимость Объекта оценки (здания и сооружения), руб. рассчитанная в рамках, без учета НДС:	
- затратного подхода	Справочно
- сравнительного подхода	792 737 749
- доходного подхода	541 802 729
Заключение о стоимости объекта оценки	
Справедливая стоимость Объекта оценки (земельные участки), руб. рассчитанная в рамках:	
- затратного подхода	610 385 000
- сравнительного подхода	Не применялся
- доходного подхода	Не применялся
Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки, руб., без учета НДС	
Итоговое заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, руб.	1 277 655 000 (Один миллиард двести семьдесят семь миллионов шестьсот пятьдесят пять тысяч) рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (18%), руб.
Здания				
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	192 321 287	226 939 119	34 617 832
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	152 510 840	179 962 791	27 451 951
3	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	152 565 023	180 026 727	27 461 704
4	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	151 316 678	178 553 680	27 237 002

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (18%), руб.
5	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	199 207	235 064	35 857
6	Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	1 575 892	1 859 553	283 661
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.	201 163	237 372	36 209
Сооружения				
1	Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015 г.	1 125 941	1 328 610	202 669
2	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.	1 628 314	1 921 411	293 097
3	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	3 163 155	3 732 523	569 368
4	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	512 147	604 333	92 186
5	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	4 740 646	5 593 962	853 316
6	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.	565 992	667 871	101 879
7	Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015 г.	69 660	82 199	12 539
8	Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015 г.	53 845	63 537	9 692
9	Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015 г.	127 237	150 140	22 903
10	Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015 г.	2 402 221	2 834 621	432 400
11	Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015 г.	721 306	851 141	129 835
12	Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	661 419	780 474	119 055
13	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение:	808 027	953 472	145 445

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (18%), руб.
	газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.			
Земельные участки				
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015 г.	54 605 000	54 605 000	не начисляется
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015 г.	183 250 000	183 250 000	не начисляется
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.	372 530 000	372 530 000	не начисляется
	В том числе			
4	2688308/4021700 доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.	249 017 922,58	249 017 922,58	не начисляется
Итого		1 277 655 000	1 397 763 600	120 108 600

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями, принятыми на дату оценки) и

Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;

Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;

Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;

Федеральным стандартом оценки № 7, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7);

МСФО (IFRS) 13;

Отчет составлен в двух экземплярах, 1-ый и 2-ой экземпляры переданы заказчику, Отчет в электронном виде хранится у оценщика, и тиражированию не подлежит.

Специалист-оценщик:

А.В. Юрина

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:



М.С. Сидоренко

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	8
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
1.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	11
1.3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	12
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	15
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	15
1.6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	17
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	22
1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
2.1.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	26
2.1.2 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ПОЛУЧЕННОЙ ОТ ЗАКАЗЧИКА ИНФОРМАЦИИ	28
2.1.3 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
2.1.4 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
2.1.5 СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
2.3 АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	41
2.4 АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
2.5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	43
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	46
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ	46
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	51
3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	52
3.4 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)	93
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	94
4.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	94
4.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	95
4.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	95
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	97
5.1 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	97
5.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	107
5.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	115
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	137
7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	142
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	143
НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	143

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1.

<p>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</p>	<p>1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015г.</p> <p>2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015г.</p> <p>3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.</p> <p>4. Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015г.</p> <p>5. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015г.</p> <p>6. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015г.</p> <p>7. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015г.</p> <p>8. Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015г.</p> <p>9. Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015г.</p>
--	---

10. Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.
11. Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015г.
12. Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015г.
13. Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015г.
14. Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015г.
15. Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015г.
16. Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015г.
17. Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015г.
18. Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015г.
19. Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации

	<p>права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015г.</p> <p>20. Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.</p> <p>21. Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015г.</p> <p>22. Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015г.</p> <p>23. Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015г.</p> <p>24. 2688308/4021700 доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.</p>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>См табл. №2.1-2.4 и Приложения №3 к настоящему Отчету</p>
<p>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</p>	<p>Общая долевая собственность</p>
<p>Собственник/обладатель имущественных прав</p>	<p>Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>
<p>Цель и задачи оценки</p>	<p>Определение справедливой стоимости недвижимого имущества.</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения</p>	<p>Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево».</p> <ul style="list-style-type: none"> • Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами. • Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

	<ul style="list-style-type: none"> Справедливая стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Вид(ы) определяемой стоимости	Справедливая
Дата оценки	«17» октября 2018 г.
Срок проведения оценки	«17» октября 2018 г.- «17» октября 2018 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	17 октября 2018 г. (осмотр был проведен в дневное время при естественном освещении)
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	В течение одного рабочего дня с даты подписания Дополнительного соглашения на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов.	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с техническим заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без допущений
Сведения об обременениях и обязательствах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	Не зарегистрированы
Учет затрат на альтернативное использование объекта оценки	Без учета данных затрат

1.2 Применяемые стандарты оценки

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (СФСО):

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утв. решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.);
- Правила профессиональной этики оценщиков Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценки» (утв. решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.);
- МСФО (IFRS) 13;
- Иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, и субъектов Федерации, на территории которых находится Объект оценки.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки Объекта оценки

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности. Обязательность применения стандартов СРО «СФСО» обусловлена тем, что Оценщик является членом Саморегулируемой организации «СФСО» и осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Используемые данные и источники их получения

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по разным каналам с привлечением различных источников. Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (получены от Заказчика);
- информация об экономическом развитии России, о состоянии отрасли объекта оценки;
- информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости и оборудования.

Информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости.

Была использована информация об итогах социально-экономического развития РФ, подготовленная Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации и опубликованная на официальном сайте (www.economy.gov.ru). Центральным Банком РФ (www.cbr.ru).

Информация, использованная в расчетах.

- Для определения справедливой стоимости в рамках примененных подходов использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а именно, договор инвестирования в редакции дополнительных соглашений
- Рыночная информация, полученная путем мониторинга коммерческих предложений об аренде/продаже недвижимого имущества, а также комментарии и консультации участников рынка.
- Статистическая и нормативно-справочная информация, прежде всего опубликованная в изданиях Ко-Инвест.

Копии использованных документов, информационных материалов представлены в приложении к настоящему отчету. При использовании справочных материалов и экспертных мнений в тексте отчета приведены ссылки на их источник.

1.3 Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру, таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
- Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
- Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление, аренда, сервитут в отношении (Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015г. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.). Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в соответствии с Техническим заданием на оценку.
- Оценщик произвел осмотр участка расположения Объектов. Оценщик не проводил, как часть этой работы, техническую экспертизу здания, а также не учитывал возможное присутствие в почве участка расположения Объектов токсичных, вредоносных и зараженных веществ или различных электромагнитных и других излучений над территорией участка и/или в районе его расположения. Таким образом, анализ и оценка справедливой стоимости Объектов оценки проводились в предположении отсутствия препятствий, которые могли бы заметно затруднить их коммерческое использование.
- Оценщик подразумевает, что Объекты соответствуют требованиям разрешенного использования земель в данном районе, и Оценщику не известны какие-либо факторы, угрожающие состоянию Объектов сегодня или в будущем. Проведенная оценка подразумевает, что вся документация по Объектам соответствует правовым требованиям, а их использование не предполагает каких-либо нарушений правовых норм в будущем.
- Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.
- Допущения, в отношении перспектив развития объекта оценки отсутствуют.

Специальные допущения и ограничительные условия:

- Отчет об оценке действителен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- Запрещается публикация Отчета об оценке целиком или по частям, а так же публикация ссылок на него, сведений, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без его письменного согласия;
- Итоговая стоимость, определенная в Отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение стоимости объекта оценки со стоимостью какой-либо части объекта является неправомерным, если иное не оговорено в Отчете об оценке;
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- Стоимостная оценка, определенная в Отчете об оценке, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по указанной в Отчете об оценке стоимости;

- Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, указанная в отчете составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное.

1.4. Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике (юридическое лицо)

Таблица 1.2.

Организационно- правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саларьево»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027725006638
Дата присвоения ОГРН	30.09.2002 г.
Местонахождение юридического лица	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, этаж 12, комн. 17

1.5. Сведения об Оценщике

Таблица 1.3.

ФИО оценщика	Юрина Анастасия Вячеславовна
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков» регистрационный №434 от 14.04.2017 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 772400403577 от 04.10.13 г. НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена по направлению «Оценка недвижимости» №002656-КА1 от 06.03.2018 г. №52
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2011 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/90086/18 от 16.05.2018 г. Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование». Страховая сумма: 30 000 000 рублей. Срок действия договора страхования: с 01 июня 2018 г. по 31 мая 2019 г.
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Местонахождение Оценщика	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (организации)	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ- Консалт»
ОГРН	1137746016726
Дата присвоения ОГРН	от 14.01.2013 г.
Местонахождение юридического лица	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
Сведения о страховании гражданской ответственности	ИСПОЛНИТЕЛЬ принимает на себя обязательства по дополнительной ответственности в рамках возмещения убытков, причиненных ЗАКАЗЧИКУ или

	<p>имущественный вред, причиненный третьим лицам, вследствие использования итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком и ИСПОЛНИТЕЛЕМ, в соответствии с полисом страхования № V51277-0000236 от «09» января 2018 г., выданного открытым акционерным обществом СК «ВТБ Страхование», период действия с 24.01.2018 по 23.01.2019 г. Страховая сумма 40 000 000 (сорок миллионов) рублей.</p>
<p>Сведения о независимости оценочной компании</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости юридического лица (оценочной компании), с которым оценщик заключил трудовой договор, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

Сведения об иных специалистах, принимавших участие в оценке

Таблица 1.4.

ФИО	Не привлекались
Диплом	
Стаж работы в оценочной деятельности	
Квалификация по диплому	
Степень участия	
Основание для участия в оценке	

1.6. Основные факты и выводы

Общая информация

Таблица 1.5.

Порядковый номер Отчета	№ 1510/18
Основание для проведения оценки	№ 1 от 17 октября 2018 г. к Договору № 2018/08/24/1 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» от «24» августа 2018 года
Цель и задачи оценки	Результат оценки используется при определении стоимости недвижимого имущества в составе активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево».
Дата оценки	«17» октября 2018 г.
Дата осмотра Объекта оценки	17 октября 2018 г. (осмотр был проведен в дневное время при естественном освещении)
Период проведения оценки	«17» октября 2018 г.- «17» октября 2018 г.
Дата составления Отчета	«17» октября 2018 г.

Информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1.6.

Объект оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015г. 2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015г. 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г. 4. Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015г. 5. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015г. 6. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015г. 7. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015г. 8. Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015г. 9. Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015г. 10. Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. №
---------------	---

097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.

11. Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015г.

12. Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015г.

13. Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015г.

14. Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015г.

15. Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015г.

16. Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015г.

17. Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015г.

18. Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015г.

19. Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015г.

20. Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.

21. Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015г.

22. Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015г.

23. Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. №

	097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015г. 24. 2688308/4021700 доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» данные о котором устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены
Балансовая стоимость, (совокупная) руб.	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости
Текущее использование Объекта оценки	Объекты складского назначения, с выделением части объектов под административные и вспомогательные цели
Ограничения по использованию	Не зарегистрированы

Результаты оценки

Таблица 1.7.

Заключение о стоимости объекта оценки	
Справедливая стоимость Объекта оценки (здания и сооружения), руб. рассчитанная в рамках, без учета НДС:	
- затратного подхода	Справочно
- сравнительного подхода	792 737 749
- доходного подхода	541 802 729
Заклучение о справедливой стоимости	
Справедливая стоимость Объекта оценки (земельные участки), руб. рассчитанная в рамках:	
- затратного подхода	610 385 000
- сравнительного подхода	Не применялся
- доходного подхода	Не применялся
Итоговое заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, руб., без учета НДС	
Итоговое заключение о справедливой стоимости Объекта оценки, руб.	1 277 655 000 (Один миллиард двести семьдесят семь миллионов шестьсот пятьдесят пять тысяч) рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (18%), руб.
	Здания			
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	192 321 287	226 939 119	34 617 832
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	152 510 840	179 962 791	27 451 951
3	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	152 565 023	180 026 727	27 461 704
4	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	151 316 678	178 553 680	27 237 002
5	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	199 207	235 064	35 857
6	Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032:-	1 575 892	1 859 553	283 661

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (18%), руб.
	20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.			
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.	201 163	237 372	36 209
	Сооружения			
1	Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015 г.	1 125 941	1 328 610	202 669
2	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.	1 628 314	1 921 411	293 097
3	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	3 163 155	3 732 523	569 368
4	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	512 147	604 333	92 186
5	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	4 740 646	5 593 962	853 316
6	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.	565 992	667 871	101 879
7	Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015 г.	69 660	82 199	12 539
8	Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015 г.	53 845	63 537	9 692
9	Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015 г.	127 237	150 140	22 903
10	Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015 г.	2 402 221	2 834 621	432 400
11	Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015 г.	721 306	851 141	129 835
12	Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	661 419	780 474	119 055
13	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	808 027	953 472	145 445

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (18%), руб.
Земельные участки				
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015 г.	54 605 000	54 605 000	не начисляется
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015 г.	183 250 000	183 250 000	не начисляется
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.	372 530 000	372 530 000	не начисляется
В том числе				
4	2688308/4021700 доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.	249 017 922,58	249 017 922,58	не начисляется
Итого		1 277 655 000	1 397 763 600	120 108 600

Ограничения и пределы применения полученного результата

- Отчет об оценке действителен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- Запрещается публикация Отчета об оценке целиком или по частям, а также публикация ссылок на него, сведений, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без его письменного согласия;
- Итоговая стоимость, определенная в Отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение стоимости объекта оценки со стоимостью какой-либо части объекта является неправомерным, если иное не оговорено в Отчете об оценке;
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- Стоимостная оценка, определенная в Отчете об оценке, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по указанной в Отчете об оценке стоимости;
- Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, указанная в отчете составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное.

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Оценщики должны провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете.

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности).

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось

соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке стоимости объекта оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых Оценщиком при определении стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке стоимости объекта оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

На основании изложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения справедливой стоимости объекта на дату оценки.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, копии представленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету № 1510/18.

1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности. Целью настоящей работы, в соответствии с техническим заданием на оценку, является определение справедливой стоимости.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ при определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки, и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на продажу в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

В преамбуле к федеральным стандартам оценки говорится (п.1 Общих положений):

«Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности».

При этом в ст.20 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» также сказано, что федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Таким образом, на следующем этапе оценки обратимся к основным понятиям международных стандартов оценки (МСО).

В соответствии с п. 24 МСФО (IFRS) 13:

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

В соответствии с п.8.1 Общих понятий и принципов оценки (ОППО) выражение рыночная стоимость и термин справедливая стоимость, который обычно присутствует в стандартах финансовой отчетности, в целом совместимы, хотя они не во всех случаях являются в точности эквивалентными. Справедливая стоимость – бухгалтерское понятие, которое определяется в Международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами. Справедливая стоимость обычно используется в финансовой отчетности и как показатель рыночной стоимости, и как показатель нерыночной стоимости. **В тех случаях, когда имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалента справедливой стоимости этого актива.**

Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» – всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

По ряду основных признаков, определение справедливой стоимости согласно стандарту МСФО (IFRS) №13 соответствует определению рыночной стоимости

согласно ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135, а также ФСО №№ 1-3, 7, т.е. значение рыночной стоимости может быть использовано для определения справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

1.8. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

На данном этапе анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта в масштабах региона или района расположения объекта, собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, выполняется визуальный осмотр объекта и его элементов; осуществляется ознакомление с предоставленной Заказчиком юридической, финансовой (бухгалтерской), проектно-сметной и иной документацией, а также интервью с представителями Заказчика/Собственника.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Для оценки справедливой стоимости рассматривается возможность и необходимость применения основополагающих подходов (затратного, сравнительного и доходного), производятся необходимые расчеты.

- согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

Каждый из применяемых подходов приводит к получению различных значений ценовых характеристик оцениваемого имущества. Сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную справедливую стоимость объекта собственности путем согласования величин стоимости, полученных на основании произведенных расчетов.

- составление Отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино и излагаются в виде отчета.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнительным соглашением № 1 от 17 октября 2018 г. к Договору № 2018/08/24/1 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» от «24» августа 2018 года и техническим заданием на оценку проводится оценка справедливой стоимости недвижимого имущества:

1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015г.
2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015г.
3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.
4. Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015г.
5. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015г.
6. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015г.
7. Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015г.
8. Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015г.
9. Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015г.
10. Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.
11. Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015г.
12. Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015г.

13. Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015г.
14. Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015г.
15. Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015г.
16. Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015г.
17. Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015г.
18. Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015г.
19. Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015г.
20. Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.
21. Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015г.
22. Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015г.
23. Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015г.
24. 2688308/4021700 доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015г.

При определении количественных и качественных характеристик оцениваемых объектов использовались следующие документы:

1. Свидетельства о государственной регистрации права на здания, сооружения и земельные участки.
 2. Технические паспорта на здания и сооружения.
 3. Кадастровые выписки на земельные участки
- Копии данных документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

2.1. Основные характеристики Объекта оценки

2.1.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки

Правовое описание объектов недвижимого имущества

Таблица 2.1.

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Свидетельство	Адрес
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015 г.	50:21:0110205:299	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС 158287 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:3148	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС 158286 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:3147	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево
4	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:1710	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
5	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	77:17:0000000:9051	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
6	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	77:17:0000000:9050	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
7	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	77:17:0000000:9049	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
8	Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:2469	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
9	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	77:17:0000000:8384	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
10	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.	77:17:0110205:2470	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
11	Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	50:21:0110301:1076	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
12	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:2468	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
13	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение:	77:17:0110205:2465	Свидетельство о	РФ, г. Москва, п.

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Свидетельство	Адрес
	канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.		государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015г.	Московский, д. Саларьево, вл. 7
14	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	77:17:0000000:7035	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
15	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:2467	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7
16	Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:1644	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево
17	Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:1642	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево
18	Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:1643	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево
19	Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:1713	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево
20	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:1646	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. №7
21	Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:1282	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево
22	Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:2471	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево
23	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г, Г1, Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	77:17:0110205:2466	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015г.	РФ, г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево

Согласно правоустанавливающим документам у Объекта оценки существуют обременения в виде доверительного управления, аренды и сервитута.

В дальнейших расчетах Специалист-оценщик исходил из того, что на объект недвижимого имущества имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако, углубленный анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на данный вид объекта выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

В соответствии с Дополнительным соглашением № 1 к Договору №2018/08/24/1 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево» от «24» августа 2018 года, а также исходя из целей проведения настоящей оценки в отчете, права на Объект оценки рассматривались свободными от каких-либо обременений и ограничений.

Право общей долевой собственности

Согласно Части 1, Раздела II, Главы 16, статей 246, 247 Гражданского кодекса РФ содержанием права общей долевой собственности является:

- Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.
- Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 Гражданского кодекса РФ.
- Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

2.1.2 Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности).

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых Оценщиком при определении стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком.

Таблица 2.2

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии вышеперечисленных документов получены от Заказчика. Доказательство достоверности информации, указанной в документах возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получена информация о виде и объеме прав на объект оценки. Документы подтверждают существующие права на объект оценки (Свидетельства о государственной регистрации права).
Сопоставление данных об объекте оценки	Соответствуют.
Установление данных об обременениях на объект оценки	Обременения выявлены. В Отчете об оценке приводится соответствующее описание.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке стоимости объекта оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

На основании изложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения справедливой стоимости объекта на дату оценки.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, копии представленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету №140/18.

2.1.3 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Описание строительно-технических характеристик Объекта оценки, а также описание его физического состояния производилось на основании предоставленной документации и визуального осмотра элементов Объекта оценки, проведенного Оценщиком 16.10.2018 г.

Таблица 2.3.

Описание земельных участков, входящих в состав Объекта оценки

Показатель	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015 г.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015 г.	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.
Местоположение	РФ, г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5,	РФ, г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево	РФ, г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево
Направление	Киевское шоссе	Киевское шоссе	Киевское шоссе
Удаленность от МКАД, км	4	4	4
Кадастровый номер	50:21:0110205:299	77:17:0110205:3148	77:17:0110205:3147
Границы	Обозначены в кадастровой выписке о земельном участке (см. Приложения)	Обозначены в кадастровой выписке о земельном участке (см. Приложения)	Обозначены в кадастровой выписке о земельном участке (см. Приложения)
Вид права	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС 158287 от 06.04.2015 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС 158286 от 06.04.2015 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения многофункционального административно - торгового и производственно- складского комплекса	для размещения многофункционального административно - торгового и производственно- складского комплекса	для размещения многофункционального административно - торгового и производственно- складского комплекса
Общая площадь, кв. м	5 895,00	19 783,00	40 217,00
Форма участка	Не правильная	Правильная	Близкая к правильной
Развитость инженерной инфраструктуры	Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Электроосвещение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение
Типичное использование окружающей недвижимости	Ближайшее окружение: производственно-складская недвижимость. Находится в окружении объектов жилой застройки и социальной инфраструктуры, индустриальной недвижимости	Ближайшее окружение: производственно-складская недвижимость. Находится в окружении объектов жилой застройки и социальной инфраструктуры, индустриальной недвижимости	Ближайшее окружение: производственно-складская недвижимость. Находится в окружении объектов жилой застройки и социальной инфраструктуры, индустриальной недвижимости
Рельеф и почвы	Рельеф ровный	Рельеф ровный	Рельеф ровный

Описание улучшений земельных участков (зданий), входящих в состав Объекта оценки

Наименование ОС	Месторасположение	Общая площадь по свидетельству, кв. м	В том числе ¹		Арендопригодная площадь, кв. м ²	В том числе ²		Площадь застройки, кв. м	Этажность	КС	Основные конструктивные элементы		Год постройки	Строительный объем, куб. м	Текущее использование (административное, производственное, складское, вспомогательное, др.)
			Производственные помещения	Административные помещения		Производственные помещения	Административные помещения				Фундаменты	Каркас / стены			
Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС/158285 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	8 657,80	0,00	8 657,80	8 286,10	0,00	8 286,10	1 983,60	6	КС-4	Бетонные	Кирпичные, облицовочные панели	2012	37 589,00	Административное
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС/158283 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	7 318,00	6 856,97	461,03	7 318,00	6 856,97	461,03								Складское, с выделением части помещений под административные цели
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС/158278 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	7 320,60	6 859,40	461,20	7 320,60	6 859,40	461,20	20 302,60	2	КС-6	Бетонные	Сэндвич - панели	2010	303 231	Складское, с выделением части помещений под административные цели
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС/158282 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	7 260,70	6 803,28	457,42	7 260,70	6 803,28	457,42								Складское, с выделением части помещений под административные цели
Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097.032-20606/26, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС/158282 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	21,00	21,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24,00	1	КС-1	Бетонные	Бетонные монолитные	2010	69,00	Вспомогательное
Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097.032-20606/15, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС/158281 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	230,60	230,60	0,00	0,00	0,00	0,00	236,50	1	КС-1	Бетонные	Сэндвич - панели, кирпичные	2010	1 547,00	Вспомогательное
Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС/158280 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	22,40	22,40	0,00	0,00	0,00	0,00	24,50	1	КС-1	Бетонные	Бетонные монолитные	2012	69	Вспомогательное
Итого		30 831,10	20 793,65	10 037,45	30 185,40	20 519,65	9 665,75								

¹ Площади определены согласно технического паспорта² В арендопригодную площадь не включены объекты вспомогательного назначения³ Площади определены согласно технического паспорта

Описание улучшений земельных участков (сооружений), входящих в состав Объекта оценки

Наименование ОС	Основные технические характеристики
Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097-032-0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17-0110205-2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015 г.	Протяженность 510,66 м, материал - ПВХ, ПП, диаметр - 100, 150, 200 мм, количество колодцев - 20 шт. Год постройки - 2011 г.
Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097-032-0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17-0110205-2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015 г.	Протяженность 1 027,45 м. Материал - ПНД, диаметр 110 мм, 250 мм. Количество колодцев -14 шт. Год постройки 2011 г.
Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097-032-0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17-0110205-2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	Протяженность - 1 825,31 м, материал - ПВХ, ПП, "Прага", диаметр - 100, 150, 200, 300, 350, 400, 500 мм, количество колодцев - 36 шт. Год постройки 2011 г.
Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097-032-0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17-0110205-2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	Площадь застройки - 13,3 кв. м. Модель "Евронон-Биоматикс 15". Материал фундамента-ж/б. Год постройки 2011 г.
Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097-032-0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17-0000000-7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	Площадь застройки - 123,1 кв. м. Модель "Векса-5м". Материал фундамента-ж/б. Год постройки 2011 г.
Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097-032-0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17-0110205-2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.	Протяженность 49,45 м. Материал - сталь, диаметр 219 мм, количество колодцев - 2 шт. Год постройки 2011 г.
Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17-0110205-1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015 г.	Протяженность - 14,8 м, диаметр - 110 мм, материал - прага, колодцы - 2 шт.
Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17-0110205-1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015 г.	Протяженность - 3,7 м, материал - ПНД, диаметр - 110 мм, колоды - 2 шт
Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17-0110205-1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015 г.	Протяженность - 21,1 м, материал - ПНД, диаметр - 150 мм, колоды - 4 шт
Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17-0110205-1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015 г.	Протяженность 141,78 м, диаметр - 325 мм, 159 мм, материал - сталь, ППУ-ПЭ
Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17-0110205-1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015 г.	Протяженность трассы 785,5 м в двухканальном исполнении, протяженность трубопроводов 1 571 м, материал трубопроводов а/ц, диаметр 100 мм, количество колодцев - 17. Год постройки 2011 г.
Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097-032-0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17-0110205-2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	Протяженность - 293,1 м, материал - ПНД, диаметр - 500 мм. Колоды - 10 шт. Год постройки - 2011 г.
Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097-032-0067-ГИ-11, лит. Г, Г1, Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17-0110205-2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	Протяженность трассы - 1 034,95 м, в том числе: газопровод высокого давления: протяженность 704,55 м, диаметр - 500 мм., материал - сталь. Газопровод среднего давления: протяженность 343,1 м., диаметр - 159 мм, 219 мм, 225 м, материал - сталь, полиэтилен. В состав сооружения входит установка электрозащиты СКЗ В-ОПЕ-ТМ-1-63-48 - 1 шт. Дренажный кабель электрохимзащиты - 159,49м, анодное заземление - 2 шт. Год постройки - 2011 г.

Оцениваемый объект согласно данным визуального осмотра обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями.

2.1.4 Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

Место расположения объекта недвижимости играет важнейшую роль. Для жилых зданий приоритеты несколько иные - это хорошая экологическая обстановка, наличие природных островков, отсутствие пыли, промышленного шума, а также удобные подъездные пути. Для офисной, деловой и торгово-развлекательных объектов, безусловно, важно располагаться в деловой части города, где сосредоточены правительственные учреждения, банки, офисы ведущих компаний.

2.1.5 Схема расположения Объекта оценки



Рисунок 2.1 Расположение на карте Московской области



Рисунок 2.2 Локальное расположение на карте

Таблица 2.6.

Анализ местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Месторасположение	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево
Направление	Киевское шоссе
Удаленность от МКАД, км	4
Этажность застройки	Малозэтажная
Основной тип зданий	Здания производственно - складского назначения, деловая застройка
Транспортная и пешеходная доступность	Хорошая В районе объекта оценки находятся промышленные предприятия, деловая застройка. Подъезд возможен на автомобильном и общественном транспорте
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности	Социальная инфраструктура характеризуется как развитая
Экологическая обстановка района	Хорошая
Состояние прилегающей территории	Хорошее

С точки зрения характеристик локального месторасположения оцениваемый объект является активом с удовлетворительным коммерческим потенциалом, как при продаже, так и при аренде.

Фотографии Объекта оценки

Таблица 2.7.





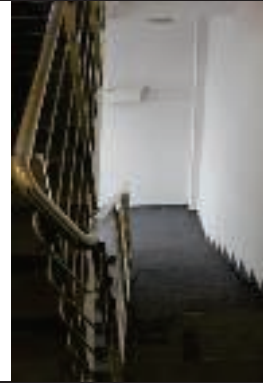
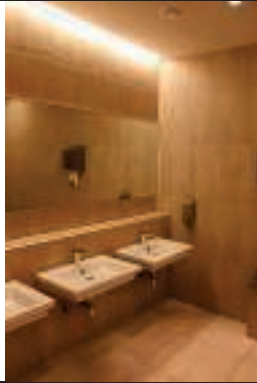
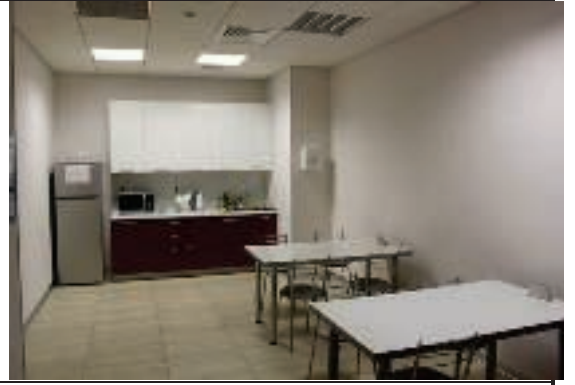
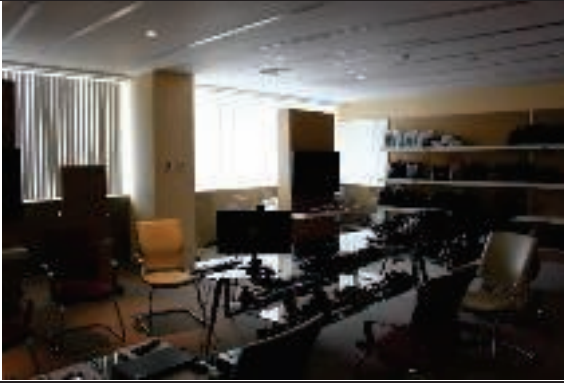




Таблица 2.8.



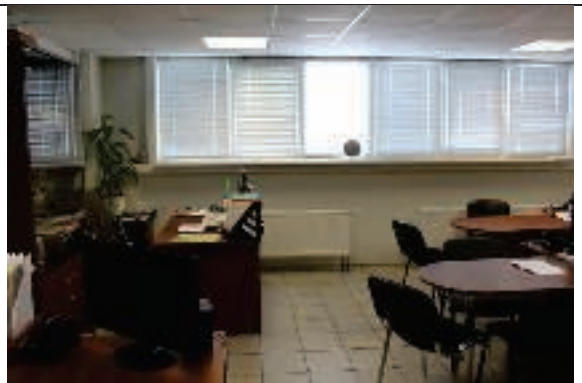
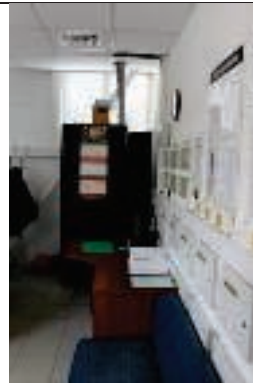







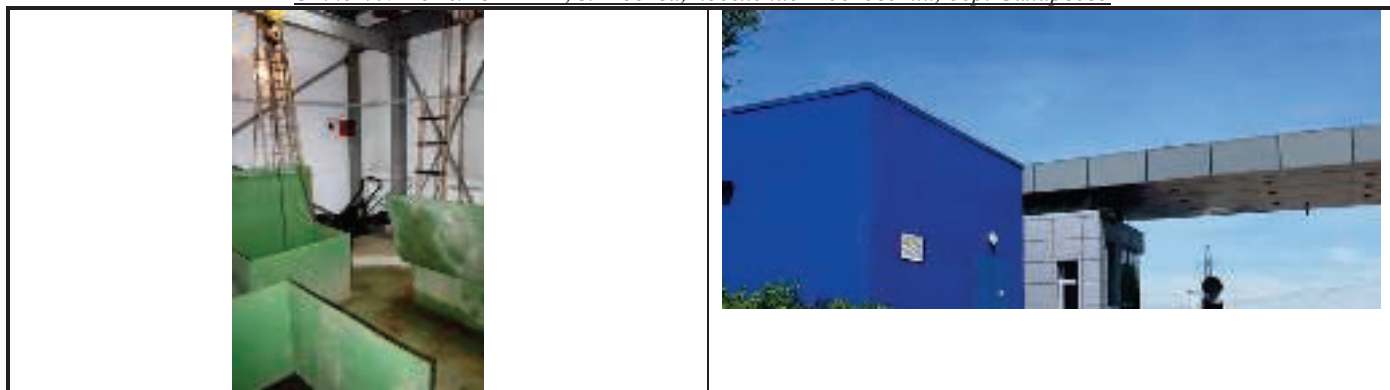




Таблица 2.9.





2.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком для проведения оценки были предоставлены следующие документы:

- Свидетельства о государственной регистрации права (копии).
- Кадастровые паспорта земельных участков (копии).
- Технические паспорта (копии).

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Таблица 2.10.

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Свидетельства о государственной регистрации права, копии Кадастровых паспортов земельных участков, копии технических паспортов на здания и сооружения предоставлены Заказчиком. Доказательство достоверности информации, указанной в документах возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получена исчерпывающая информация о виде и объеме прав на оцениваемый объект недвижимости, содержащаяся в документах. Документы подтверждают существующие права на объекты недвижимости (реквизиты документов приведены выше, копии приложены в Приложении к настоящему отчету).
Сопоставление данных об Объекте оценки	Оценщиком не установлено несоответствий количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта, параметрам, отраженным в представленных документах, во время проведенного осмотра.

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения справедливой стоимости Объекта оценки на дату оценки.

Копии перечисленных выше документов прилагаются к настоящему отчету. Предоставленные Заказчиком простые копии хранятся в архиве оценщика.

2.3 Анализ ценообразующих факторов на рынке коммерческой недвижимости

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы.

Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости имеют свою специфику в зависимости от класса помещения. Основные ценообразующие факторы на рынке складской недвижимости (в зависимости от класса) можно представить в виде таблицы.

Таблица 2.11.

1. Факторы спроса и предложения	1.1. Превышение спроса над предложением 1.2. Превышение предложения над спросом 1.3. Спрос и предложение равны
2. Фактор пользователя недвижимого имущества	2.1. Фактор полезности (ценность для потенциального владельца) 2.2. Фактор замещения (наличие на рынке аналогичных объектов) 2.3. Фактор ожидания (ценность будущих доходов, получаемых от его использования)
3. Факторы, связанные с объектом недвижимости	4.1. Передаваемые права 4.2. Условия финансирования сделки 4.3. Время продажи 4.4. Местоположение 4.5. Степень строительной завершенности объекта 4.6. Физические характеристики (объемно-планировочные, конструктивные, степень износа и т.п.) 4.7. Экономические характеристики
4. Факторы внешней среды	5.1. Экономические 5.2. Рынок недвижимости 5.3. Состояние и перспективы строительной отрасли 5.4. Социальные 5.5. Физические 5.6. Политические
5. Фактор наилучшего и наиболее эффективного использования	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки

2.4 Анализ ликвидности объекта оценки

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности, о котором говорится ниже в отчете, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. В зависимости от сроков реализации принята следующая градация ликвидности.

Таблица 2.12.

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

Источник информации: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога».

Согласно рыночных данных, приведенных в Сборнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД 22 (стр. 16) время ликвидности объектов индустриальной недвижимости в г. Москва находится в диапазоне 5 до 7 мес.

Учитывая ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, состояния дел в экономике РФ, местоположение, и данных таблицы выше, Объект оценки является объектом со средней ликвидностью. Предполагаемый срок реализации составит до 6 месяцев.

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки реализации, мес.						
		2018 май	2017 май	2016 октябрь	2016 май	2015	2014	2007
1. Квартиры								
1.1. 1-комнатные квартиры								
	Москва	3..3	3..4	3..3	3..6	1..5..10	1..30	3..11
	Самар-Петербург	3..8	2..8	4..8	4..8	1..8..10	1..30	3..11
	Платинумбург	3..5	3..4	3..4	3..4			
1.2. 1-комнатные кондо								
	Москва	3..3	3..2	4..8	4..7	3..3	1..5..10	3..11
	Самар-Петербург	3..4	3..8	4..7	5..7			1..8..10
	Платинумбург	3..3	4..8	4..8	4..7			3..11
1.3. 1 и 2-комнатные квартиры								
	Москва	6..8	5..8	6..7	5..8	4..7..11	4..60	
	Самар-Петербург	5..8	4..8	3..8	3..10	3..9	3..8	
	Платинумбург	3..7	3..5	4..8	5..8			
2. Земельные участки								
1. Под объектом строительства								
	Московская область	3..8	3..5	4..8	4..8		3..7	1..5..10
	Тульская область	6..7			5..11		5..9	
2. Под офисными и торговыми зданиями								
	Москва	3..5	2..4	2..4	2..5		3..3	
	Московская область (под объектом)	4..7	3..8	3..8	3..9		4..8	
3. Под промышленно-складскими зданиями								
	Москва	4..8	4..7	4..8	4..8		3..5	
	Московская область	5..8	6..10	7..10	6..12		6..10	
	Новосибирск (наличие)							
3. Промышленные								
	Иркутск	3..8	6..8		2..8			3..10
	Саратов	6..8	7..8		4..5..8			6..10
	Москва	5..7	6..8	6..8	6..10	6..10	5..11	8..8..10
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7..10	6..8	6..10	3..12	5..10	6..12	8..8..10
	Самар-Петербург	6..8	5..8	5..8	6..10			
3. Торговые								
	Брянск	4..5	3..5	4..6	4..8	2..3		3..7..10
	Саратов	3..8	4..8	4..5	4..7			3..4
	Москва	3..8	3..7	4..8	4..9	3..8	4..7	1..3..10
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5..8	4..7	3..8	5..9	2..8	1..8	8..8..10
3. Магазины								
	Москва	4..7	4..8	4..8	6..10	5..10	5..10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7..8	7..11	6..10	6..11		6..12	
	Иркутск			5..7	4..8			
	Самар-Петербург	4..8	4..7	3..8	7..10			
4. Склады								
	Москва	7..8	7..8	7..8	7..8		6..14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8..10	6..12	6..11	6..12		6..18	

2.5 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех методов оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Для получения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования оцениваемого объекта, которые не запрещены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Рассматривая структуру рынка недвижимости в районе расположения объекта оценки в целом и проведя анализ ближайшего окружения объектов исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне его расположения.

Для оцениваемых застроенных территорий необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участков земли как условно свободных;
- использования участков земли с имеющимися на них улучшениями.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения затратного подхода. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

Юридическая правомочность.

Согласно предоставленным документам оцениваемые земельные участки относятся к категории: земли населенных пунктов, разрешенное использование: «Для производственных целей», т.е. для эксплуатации производственно-складских объектов с административными помещениями.

Таким образом, допустимость с точки зрения законодательства – строительство производственно-складских объектов с административными помещениями.

Физическая возможность.

Учитывая физические характеристики земельного участка, местоположение, плотность окружающей застройки, в том числе наличие элементов инженерной инфраструктуры или возможность подключения к ним, физически возможно строительство:

- жилого микрорайона;
- торгово-развлекательного объекта (регионального масштаба);
- офисных объектов (крупного делового центра);
- объектов производственно-складского назначения.

Таким образом, физические ограничения накладываются лишь габаритами самого земельного участка.

Экономическая приемлемость и максимальная эффективность.

Экономическая приемлемость и максимальная эффективность предполагают допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта, который должен обеспечить чистый максимальный доход собственнику либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

При анализе критерия экономической приемлемости и максимальной эффективности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого земельного участка. Местоположение участка считается основным фактором, определяющим его стоимость. На потенциал местоположения земельного участка влияет, в первую очередь, характеристика окружающего типа землепользования.

Согласно проведенному Оценщиком исследованию окружающего типа землепользования, преобладающим типом застройки является производственно-складская со вспомогательными административными помещениями. В целом, можно говорить о том, что рассматриваемая территория сформировалась как промышленная зона.

Учитывая ближайшее окружение и характеристики участка, а также юридические ограничения, накладываемые на участок, можно утверждать, что текущее использование является финансово целесообразным и максимально продуктивным.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого участка как незастроенного, установлено, что наилучшим использованием условно свободного участка является строительство производственно-складских объектов с административными помещениями.

Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка

Юридическая правомочность.

Согласно предоставленным правоустанавливающим и техническим документам, объект оценки представляет собой нежилые здания производственно-складского, административного и вспомогательного назначения, в связи с чем, с законодательной точки зрения, невозможно их использование в качестве жилых.

Оценщику не были предоставлены сведения о запретах или ограничениях на использование Объекта оценки под какие-либо нежилые функции. На этом основании было принято решение о соответствии критерию юридической допустимости любого из оставшихся для рассмотрения видов использования, а именно: офисного, торгового и производственно-складского.

Физическая возможность.

Объект оценки представляет собой нежилые здания производственно-складского, административного и вспомогательного назначения. Объект спроектирован под административно-складское использование и отвечает всем требованиям, предъявляемым к современным складским объектам.

Экономическая приемлемость и максимальная эффективность.

В связи с имеющимся коммерческим потенциалом Объекта у Оценщика нет оснований ставить под сомнение возможность получения дохода от бизнеса, размещенного в оцениваемом помещении, по любому назначению, разрешенному с точки зрения законодательства и физически возможному.

Офисно-складское использование объекта является финансово целесообразным и отвечает всем требованиям, предъявляемым к объектам складской недвижимости (уровень инженерной оснащенности объекта, планировка, высота потолков, уровень отделки и так далее). Необходимо отметить, что для использования объекта в качестве офисно-складского не требуется проведения ремонтных работ по перепрофилированию его под другое назначение.

В результате анализа Оценщик пришел к выводу, что правомочным, физически возможным и финансово целесообразным будет использование объекта оценки под складскую функцию с офисными

помещениями. Изменение назначения объекта потребует вложения значительных денежных средств и затрат времени.

Вывод.

В результате произведенного анализа наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование в качестве объекта офисно-складского назначения.

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

Федеральное законодательство в составе Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года, установило точный формат подготовки главы «Анализ рынка» при оценке недвижимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) 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;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

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

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе⁴

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

Картина экономики. Август 2018 года

По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП в июле ускорился до 1,8 % г/г (в июне – 1,1 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в ускорение роста ВВП внесло восстановление динамики промышленного производства после исчерпания действия временных негативных факторов. При этом увеличение темпов роста добывающих отраслей в июле, помимо прямого положительного вклада в динамику выпуска, также способствовало улучшению показателей грузооборота транспорта. В течение текущего года происходит изменение структуры экономического роста, перебалансировка источников экономического роста от внутренних к внешним. Чистый экспорт, по оценке, в апреле–июле внес положительный вклад в рост ВВП впервые с 4кв16. По данным ФТС, во 2кв18 продолжилось ускорение роста физического объема экспорта (до 6,5 % г/г). В то же время реальные темпы роста импорта существенно снизились (до 1,1 % г/г в апреле–июне) на фоне замедления потребительской и инвестиционной активности. Рост инвестиций в основной капитал во 2кв18 замедлился до 2,8 % г/г по сравнению с 3,6 % г/г в 1кв18. Динамика инвестиций в апреле–июне совпала с оценками Минэкономразвития России (2–3 % г/г), осуществленными на основе оперативных данных.

В июле индикаторы инвестиционной активности указывали на ее дальнейшее снижение. Особенно выраженным было ухудшение динамики инвестиционного импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья. В последние месяцы наметилась тенденция к стабилизации динамики потребительского спроса. Темпы роста потребительских расходов на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, в июле вернулись на уровни январь–

⁴ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/05fd767b-163a-48cf-b0b6-4e59210d2046/180905.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=05fd767b-163a-48cf-b0b6-4e59210d2046>

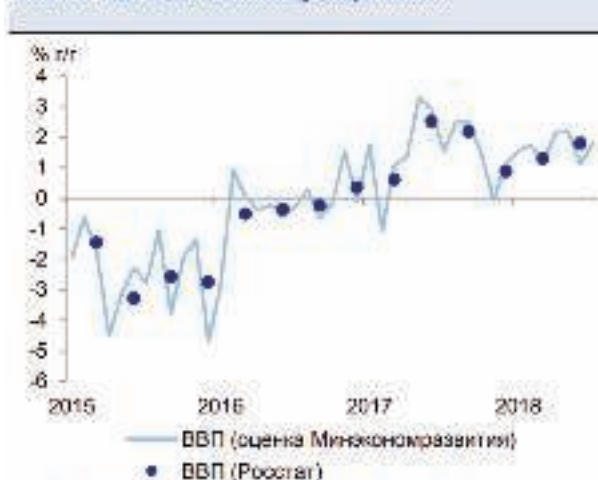
мая после июньского ускорения. Продолжается стабилизация динамики продаж автомобилей и пассажирских авиаперевозок после активного восстановительного роста в 2017 году. В июле рост кредитного портфеля ускорился как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост кредитования физических лиц продолжает существенно опережать рост корпоративного кредитного портфеля. При этом розничное кредитование только в последние месяцы вышло на темпы роста, значительно превышающие уровень процентных ставок в данном сегменте, и, соответственно, начало вносить положительный вклад в увеличение потребительского спроса.

В августе цены российских активов находились под давлением из-за волатильности на глобальных финансовых рынках. Как и другие валюты развивающихся стран, в августе рубль ослаблялся на фоне нарастания кризисных явлений в Турции. Негативное влияние на динамику обменного курса рубля оказали заявления США о возможном введении новых санкций в отношении России. Вместе с тем новый пакет ограничений, вступивший в силу 27 августа, не влечет значимого ужесточения действующего санкционного режима. В целях обеспечения финансовой стабильности Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца сентября.

Решение Банка России не влечет за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе. Минэкономразвития России осуществило уточнение сценарных условий, которые были разработаны в июле, с учетом ситуации на мировых финансовых и товарных рынках, а также новых данных по российской экономике. Произошедшие за этот период события, по оценке Минэкономразвития России, окажут влияние на макропоказатели в краткосрочной перспективе. При этом Минэкономразвития России не видит оснований для пересмотра долгосрочных трендов развития российской экономики

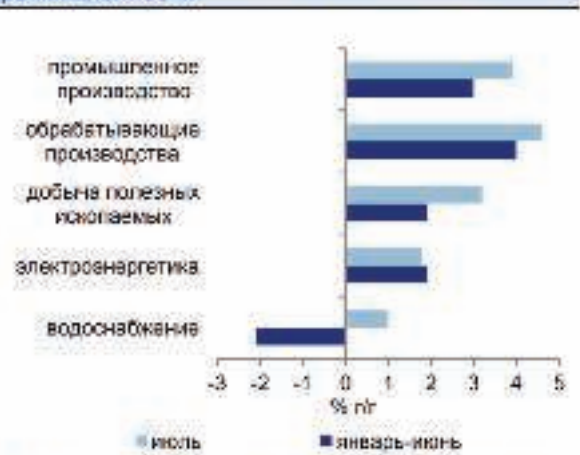
Из базовых отраслей основной вклад в ускорение роста ВВП в июле по сравнению с июнем внесло восстановление динамики промышленного производства после исчерпания действия временных негативных факторов. При этом увеличение темпов роста добывающих отраслей, помимо прямого положительного вклада в динамику выпуска, также способствовало улучшению показателей грузооборота транспорта (до 4,0 % г/г с 2,1 % г/г в июне), значительная часть которого приходится на перевозки топливно-энергетических полезных ископаемых. С другой стороны, темпы роста оборота розничной торговли снизились до 2,5 % г/г после июньского ускорения (до 3,0 % г/г), что было связано в том числе с завершением группового этапа Чемпионата мира по футболу. Выпуск продукции сельского хозяйства второй месяц подряд демонстрирует слабый рост (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»).

Рис. 1. Рост ВВП в июле ускорился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...благодаря улучшению динамики промышленности



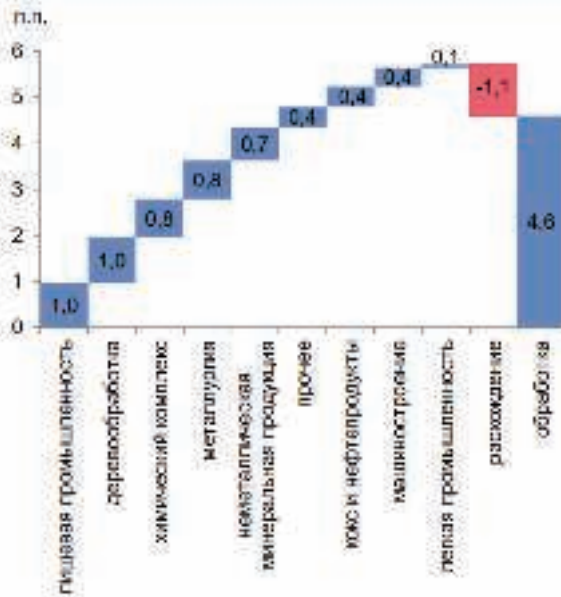
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Темпы роста промышленного производства в июле увеличились до 3,9 % г/г (с 2,2 % в июне) благодаря улучшению ситуации как в добывающих, так и в обрабатывающих отраслях. Основной вклад в ускорение роста обрабатывающей промышленности (до 4,6 % г/г в июле с 2,2 % г/г месяцем ранее) внесла нормализация динамики металлургии, которая в июне показала существенный спад. При этом все остальные обрабатывающие виды деятельности продолжили демонстрировать позитивную динамику. Драйверами роста по-прежнему остаются химическая, пищевая и деревообрабатывающая отрасли, которые в июле обеспечили более половины годового прироста обрабатывающей промышленности (их совокупный вклад составил 2,8 п.п.). На годовую динамику обрабатывающей промышленности в последние два месяца оказывал влияние календарный фактор. Количество рабочих дней в июне и июле было соответственно на 1

меньше и на 1 больше, чем в аналогичные месяцы 2017 года. С исключением календарного фактора ускорение роста обрабатывающей промышленности было более умеренным (до 3,9 % г/г в июле с 3,0 % г/г месяцем ранее). Медианный темп роста обрабатывающей промышленности, который позволяет сгладить влияние на ее динамику «локальных» факторов, в июле составил 3,0 % г/г после 3,2 % в июне.

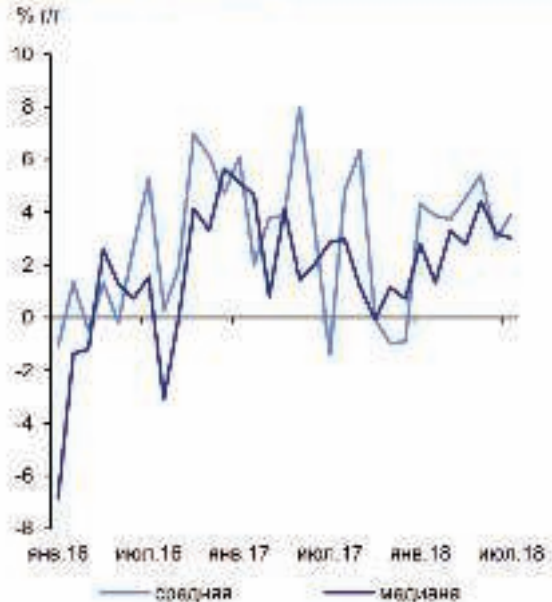
Рост добычи полезных ископаемых в июле продолжил ускоряться (до 3,2 % г/г с 2,8 % г/г в июне) на фоне позитивных тенденций в нефтегазовом комплексе. После изменения параметров сделки ОПЕК+ в июне нефтяная отрасль активно наращивает выпуск. В июле среднедневная добыча нефти достигла 11,21 млн. баррелей в сутки, приблизившись к максимумам октября 2016 года. Кроме того, положительный вклад в показатели добывающей промышленности вносит производство сжиженного природного газа, которое с начала года растет двузначными темпами (в июле – 59,3 % г/г, в январе–июне – 51,9 % г/г).

Рис. 3. Позитивная динамика в июле наблюдалась по всех обрабатывающих отраслях



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

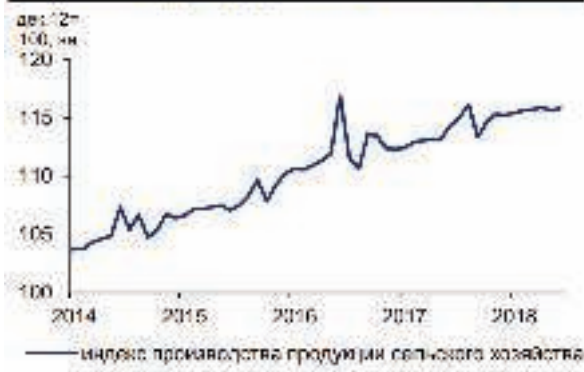
Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности демонстрирует устойчиво положительную динамику



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

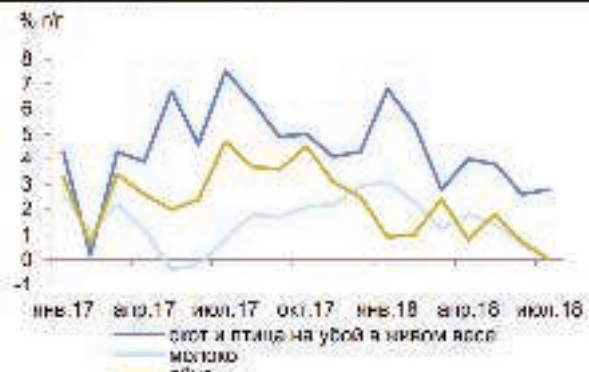
Индекс производства продукции сельского хозяйства второй месяц подряд растет умеренными темпами (0,9 % г/г в июне и июле). В месячном выражении индекс в июле увеличился на 0,1 % м/м (с исключением сезонного и календарного факторов) после снижения на 0,2 % м/м месяцем ранее. Относительно низкие темпы роста выпуска сельскохозяйственной продукции в июне–июле связаны с продолжающимся замедлением динамики в животноводстве. По данным Росстата, производство скота и птицы в хозяйствах всех категорий в июне и июле увеличилось на 2,6 % г/г и 2,8 % г/г соответственно после роста на 4,5 % г/г в январе–мае. Рост производства молока в июне замедлился до 0,6 % г/г, а в июле приостановился (за первые пять месяцев года наблюдался рост на 1,9 % г/г). Производство яиц в июле также показало нулевую динамику после роста на 0,7 % г/г в июне и на 1,4 % г/г в январе–мае.

Рис. 5. Выпуск продукции сельского хозяйства в последние месяцы рос умеренными темпами



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Рост производства продукции животноводства замедляется

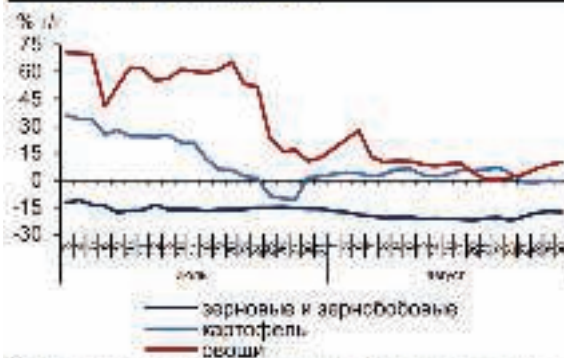


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В то же время в июле поддержку показателям сельского хозяйства оказывала динамика растениеводства. По оперативным данным Минсельхоза России, по состоянию на 1 августа намолот

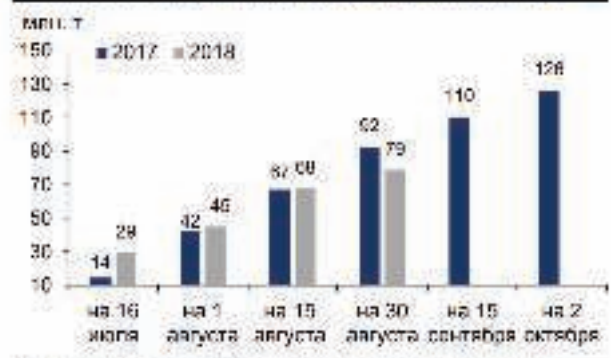
зерновых превышал показатель на аналогичную дату прошлого года на 6,9 %, сбор картофеля и других овощей – на 26,2 % и 70,9 % соответственно. Основной вклад в рост показателей растениеводства в июле внесло увеличение обработанных площадей по сравнению с прошлым годом, когда ход уборочной кампании отставал от обычного календарного графика из-за неблагоприятных погодных условий весной и в начале лета и более позднего созревания сельскохозяйственных культур (см. «Картина экономики в июле 2017 года»). По данным Минсельхоза России, размер обработанных посевных площадей по зерновым и зернобобовым культурам на 1 августа превысил прошлогодние значения на 29,1 %, по овощам – на 45,7 %, по картофелю – на 22,3 %.

Рис. 7. Урожайность зерновых и зернобобовых ниже, чем в прошлом году



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 8. Сбор зерновых и зернобобовых культур начал отставать от показателей прошлого года



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Вместе с тем последующие месяцы ожидается ухудшение динамики растениеводства из-за снижения урожайности, а также сокращения посевных площадей ряда сельскохозяйственных культур в текущем году (по зерновым и зернобобовым, сахарной свекле, овощам – на 3–6 % по сравнению с 2017 годом). Так, по состоянию на 30 августа разрыв в размере обработанных площадей по зерновым и зернобобовым относительно прошлого сократился до 3,3 %, при этом урожайность была ниже на 6,2 ц/га. В результате намолот зерновых снизился на 15,0 % по сравнению с аналогичной датой прошлого года.

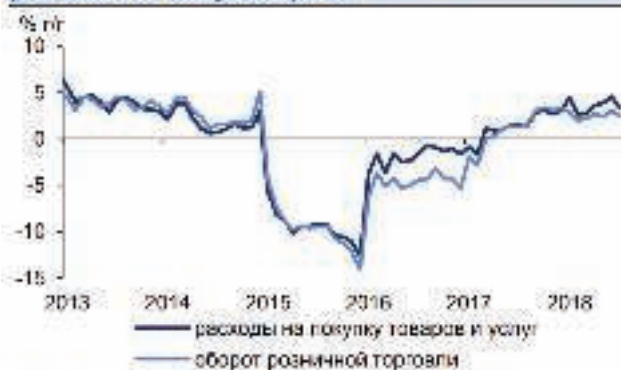
Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	июль 18	авг 18	сентябрь 18	октябрь 18	ноябрь 18	декабрь 18	2017	4 кв 17	2016
ВВП	1,8*	1,8	1,1*	2,2*	2,1*	1,3	1,5	0,9	-0,2
Сельское хозяйство	0,9	1,9	0,9	2,3	2,5	2,6	2,4	-0,2	4,8
Строительство	-0,7	0,9	-1,3	5,8	1,4	-4,0	-1,4	-0,6	-2,2
Розничная торговля	2,5	2,7	3,0	2,4	2,7	2,4	1,3	3,3	-4,6
Грузооборот транспорта	4,0	3,4	2,1	3,1	4,9	2,4	5,5	2,0	1,8
Промышленное производство	3,9	3,2	2,2	3,7	3,9	2,8	2,1	-1,7	2,2
Добыча полезных ископаемых	3,2	2,2	2,0	1,3	2,5	1,5	2,1	-0,4	2,3
добыча угля	2,4	3,0	2,3	4,3	5,3	0,7	3,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	2,8	1,6	2,7	0,0	1,4	-0,4	0,4	-2,4	2,1
добыча металлических руд	0,0	1,6	0,0	0,1	5,1	3,7	3,5	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	-4,7	-0,6	-1,3	-2,1	2,1	10,7	15,6	12,8	4,4
Обрабатывающие производства	4,6	4,3	2,2	5,4	5,3	3,7	2,5	-1,6	2,6
пищевая промышленность	5,5	5,3	7,3	5,4	6,3	0,7	1,5	-1,0	5,3
легкая промышленность	4,8	3,5	0,8	2,5	7,4	4,5	5,4	5,0	7,2
деревобработка	20,3	10,9	15,4	8,1	8,7	5,9	3,9	2,1	1,8
производство кокса и нефтепродуктов	2,6	2,6	2,5	5,4	-0,2	2,2	1,1	-0,5	-3,2
химический комплекс	8,1	3,2	4,1	2,1	3,2	4,2	5,8	3,2	11,8
производство прочих неметаллической минеральной продукции	18,3	4,9	11,9	-0,8	0,9	-0,5	11,2	7,9	-1,9
металлургия	4,0	-0,6	-12,8	8,7	1,9	5,9	0,6	-8,5	2,4
машиностроение	2,4	7,6	8,4	8,3	11,4	3,3	5,6	-3,2	8,5
прочие производства	0,0	3,4	4,6	-1,2	7,0	5,7	-2,3	2,8	8,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,8	0,5	1,7	-0,7	0,6	2,9	-0,4	-6,9	2,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,0	-1,9	-2,3	-0,6	-2,8	-2,3	-2,1	-4,3	0,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Внутренний спрос. В течение текущего года происходит изменение структуры экономического роста, перебалансировка источников экономического роста от внутренних к внешним. Чистый экспорт, по оценке, в апреле–июле внес положительный вклад в рост ВВП впервые с 4кв16. По данным ФТС, во 2кв18 продолжилось ускорение роста физического объема экспорта (до 6,5 % г/г). В то же время реальные темпы роста импорта существенно снизились (до 1,1 % г/г в апреле–июне) на фоне замедления потребительской и инвестиционной активности. В последние месяцы наметилась тенденция к стабилизации динамики потребительского спроса. Темпы роста потребительских расходов на покупку товаров и услуг, рассчитанные по методологии баланса доходов и расходов населения, в июле снизились до 3,3 % г/г с 4,6 % г/г месяцем ранее. В частности, в июле темпы роста розничного товарооборота после июньского ускорения вернулись на уровни января–мая, главным образом за счет замедления роста в сегменте продовольственных товаров. Помесячные темпы роста оборота розничной торговли (с устранением сезонности) снизились до 0,18 % м/м SA в среднем за январь–июль (с 0,30 % м/м SA в среднем за 2017 год), что соответствует годовым темпам роста на уровне около 2,2 %. В то же время годовые темпы роста оборота организаций общественного питания в июле оставались на относительно высоких уровнях (4,2 % после 4,6 % в июне и 3,0 % в январе–мае)

Рис. 9. В июле наблюдалось замедление роста розничного товарооборота



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 10. Продажи легковых автомобилей стабилизируются



Источник: АЕБ, расчеты Минэкономразвития России

Стабилизация динамики наблюдается и на автомобильном рынке, который в течение 2017 года показывал динамичный восстановительный рост. Продажи новых легковых автомобилей (с коррекцией на сезонность) в последние месяцы держатся на уровне около 150 тыс. шт. в месяц, а их годовые темпы роста в июне и июле снизились до 10,8 % г/г и 10,6 % г/г соответственно (с 21,1 % г/г в январе–мае). Аналогичные тенденции наблюдаются и в динамике авиаперевозок, которые со 2кв18 демонстрируют околонулевую динамику в терминах последовательных приростов. В июле дополнительное сдерживающее влияние на потребительскую активность оказало дальнейшее ухудшение потребительских настроений.

Снижение индекса потребительских настроений, рассчитываемого инФОМ по заказу Банка России, произошло за счет компонента, характеризующего ожидания респондентов. Вместе с тем оценки текущей ситуации остались стабильными. В дальнейшем поддержку показателям потребительской уверенности продолжают оказывать позитивные тенденции в динамике фундаментальных факторов потребительского спроса, в том числе активный рост заработных плат в текущем году (см. раздел «Рынок труда»).

Рис. 11. В июле замедлился рост авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях



Источник: Росавиация, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 12. Индекс потребительских настроений вернулся на уровни середины прошлого года



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Рост инвестиций в основной капитал во 2кв18 замедлился до 2,8 % г/г по сравнению с 3,6 % г/г в 1кв18. Динамика инвестиций в апреле–июне совпала с оценками Минэкономразвития России (2–3 % г/г), осуществленными на основе оперативных данных (см. «Картина экономики. Июль 2018 года»). На рост инвестиций в основной капитал начиная с апреля оказывало негативное влияние ухудшение настроений бизнеса, обусловленное повышенной волатильностью на финансовых рынках. В этих условиях индекс предпринимательской уверенности в обрабатывающей промышленности (с коррекцией на сезонность) снизился до 96,6 во 2кв18 с 97,1 в 1кв18 и 98,3 в 4кв17. Ухудшение настроений бизнеса косвенно характеризует и снижение индекса PMI в последние месяцы, которое происходит несмотря на расширение производственной активности, фиксируемое как официальной статистикой, так и «жесткими» данными.

Рис. 13. Ухудшение настроений бизнеса внесло вклад в замедление инвестиционной активности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 14. Индекс PMI в последние месяцы демонстрирует слабую динамику



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.

В июле индикаторы инвестиционной активности указывали на ее дальнейшее снижение. Особенно выраженным было ухудшение динамики инвестиционного импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья, который упал на 6,5 % г/г в июле после роста на 8,6 % г/г во 2кв18. Строительный сектор в текущем году демонстрирует волатильную динамику, однако в целом объем строительных работ продолжает стагнировать на уровнях, достигнутых в середине 2017 года. Производство машиностроительной продукции инвестиционного назначения и стройматериалов в июле продолжило уверенно расти в годовом выражении (18,3 % г/г и 7,6 % г/г соответственно), однако по отношению к июню (с коррекцией на сезонность) по обоим показателям наблюдалось снижение после нескольких месяцев положительной динамики.

Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)
Федеральная служба государственной статистики (Росстат),
ИА «РосФинКом», (www.kommersant.ru, www.cbonds.info/ru, www.rbc.ru и др.)
Источник: <http://economy.gov.ru>.

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ статья 130) недвижимость - это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объект недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;

сельскохозяйственного назначения;

- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;

- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырех семейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения;

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты;

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 3.1.

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений- предприятий, помещении, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непромышленных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вил сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Вывод: Исходя из анализа рынка, проведенного осмотра объекта недвижимости, окружающей застройки, объект оценки отнесен к коммерческой недвижимости, оценщик определил наиболее вероятное использование объекта оценки как административное и производственно - складское.

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

Обзор рынка земельных участков

Согласно внутренней классификации «МИЭЛЬ-Недвижимость», выделяют 3 основных зоны Подмосковья:

- «Область-1» включает города-спутники столицы (Химки, Одинцово, Красногорск, Долгопрудный, Люберцы, Балашиха, Троицк, Мытищи и пр.);
- «Область-2» - города, расположенные на расстоянии 30-60 км: Наро-Фоминск, Солнечногорск, Дмитров, Истра, Ступино, Чехов, Щелково, Фрязино, Звенигород и т.д.;
- «Область-3» - такие города дальнего Подмосковья как Можайск, Волоколамск, Клин, Дубна, Шатура, Серпухов и пр.

Аналогичным образом, аналитики бюллетеня RWAY также выделяют 3 основных зоны Подмосковья:

- на удалении от МКАД до 15 км;
- на удалении от МКАД 15-30 км;
- на удалении от МКАД свыше 50 км.

По мнению аналитиков VescoConsulting на земельном рынке Подмосковья можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли населенных пунктов;
- Земли промышленности и иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

2. Целевого назначения земель:

- Под индивидуальное жилищное строительство;
- Под коттеджное строительство;
- Под загородные дома и резиденции;
- Под садово-огородническое хозяйство;
- Под фермерское хозяйство;
- Под административно-производственные цели;
- Прочее.

3. Вида права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

4. Престижности направления:

- Наиболее престижные - Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское;
- Престижные – Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
- Второстепенные - Волоколамское, Ярославское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
- Наименее востребованные – Щелковское, Каширское, Рузское и пр.

5. Расстояния от МКАД:

- До 10 км;
- 10-20 км;
- 20-40 км;
- 40-60 км;
- 60-80 км;
- Свыше 80 км.

6. Местоположения и окружения:

- В непосредственной близости от водного объекта;
- В непосредственной близости лесного массива;
- В непосредственной близости от промышленного предприятия
- Другое окружение.

7. Размера земельного участка:

- Мелкие участки до 0.5 га;
- Средние участки 0.5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

8. Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

По данным Фонда имущества Московской области, общая площадь региона составляет сегодня чуть более 4,5 млн. га. Из них 1,8 млн. га занимают леса, 1,7 млн. га – поля и 501 тыс. га – земли поселений. На земли промышленности, энергетики, транспорта, оборонного назначения, а также земли запаса и особо охраняемые территории приходится в общей сумме не более 500 тыс. га.

Рынок земли Подмосковья формируется в основном из предложений земельных участков двух категорий – сельскохозяйственного назначения и земель поселений, при этом последняя группа превосходит первую по числу предложений более чем в семь раз. Сегодня на рынке земли Подмосковья больше всего предложений о продаже земельных участков категории земли поселений с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство» (ИЖС). Они составляют 80,3% рынка. Предложения земель сельхоз назначения не превышают 11% рынка. Совсем немного земель продается с целевым назначением под коммерческую недвижимость (6%), многоэтажное строительство (2%) и строительство рекреационных объектов (0,6%).

На земельном рынке Подмосковья остается все меньше земельных участков большого размера. Сельхозземли, а также земли промышленности, скупают для перепродажи, строительства жилой и коммерческой недвижимости. При этом наблюдается тенденция укрупнения участков: скупаются смежные участки и реализуются единым «пакетом» под застройку.

Сегментирование земельных участков

Таблица 3.2.

<i>Категории земель:</i>	<i>Целевое назначение земель:</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Земли сельскохозяйственного назначения; • Земли поселений; • Земли промышленности и иного назначения; • Земли особо охраняемых территорий; • Земли лесного фонда; • Земли водного фонда; • Земли запаса. 	<ul style="list-style-type: none"> • Под индивидуальное жилищное строительство; • Под коттеджное строительство; • Под садово-огородническое хозяйство; • Под фермерское хозяйство; • Под административно-производственные цели; • Прочее.
<i>Вид права пользования земельным участком:</i>	<i>Престижность направления:</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Собственность; • Аренда; • Постоянное бессрочное пользование; • Владение. 	<ul style="list-style-type: none"> • Наиболее престижные - Рублево-Успенское, Новорижское, Сколковское; • Престижное – Калужское, Минское, Можайское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское; • Наименее престижное – Щелковское, Каширское, Рузское.
<i>Расстояние от МКАД</i>	<i>Местоположение и окружение</i>
<ul style="list-style-type: none"> • До 10 км; • 10-20 км; • 20-40; • 40-60 км; • 60-80 км; • Свыше 80 км. 	<ul style="list-style-type: none"> • В непосредственной близости от водного объекта; • В непосредственной близости лесного массива; • В непосредственной близости от промышленного предприятия; • Другое окружение.
<i>Размер земельного участка:</i>	<i>Наличия инженерных коммуникаций</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Мелкие участки; • Средние участки 0,5-5 га; • Большие участки 5-20 га; • Крупные участки свыше 50 га 	<ul style="list-style-type: none"> • Газоснабжение; • Электроснабжение; • Теплоснабжение; • Водоснабжение; • Канализация.

Источник: www.moskomzem.ru

Предложение на земельном рынке Московского региона⁵

Важной задачей для инвестора является понимание потенциального объема нового строительства индустриальной недвижимости на основе анализа общего объема земельных участков промышленного назначения, а также анализа земельных участков, выставленных на текущий момент на продажу. Анализ проводился в разрезе застроенных и незастроенных участков.

Под застроенными в данном случае понимаются участки, имеющие капитальные строения преимущественно советского периода с большим коэффициентом незастроенной площади (более 70% свободной от застройки земли). Такие участки чаще всего обеспечены инженерными коммуникациями и находятся в развитых промзонах советского периода. От продажи зданий их отличает то, что владельцы таких объектов позиционируют их именно как участки на продажу.

Под незастроенными понимаются участки свободные от объектов недвижимости. Чаще всего это неосвоенные или частично освоенные участки в индустриальных парках типа greenfield (вторичный рынок). С точки зрения географии участки разделялись на зоны: МКАД – А107 («Бетонка») и А107 – границы МО. Для анализа отбирались земельные участки категории: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли населенных пунктов (зонированные под производственную и складскую деятельность).

В рамках отбора предложений по продаже/долгосрочной аренде земельных участков собиралась информация в Интернет на онлайн-агрегаторах предложений.

Далее информация сверялась с данными Росреестра (относительно категории, ВРИ и площади участка). Часть объявлений отдельно проверялась по телефону в формате mystery shopping (под легендой покупки).

При сборе информации, помимо адреса, площади и стоимости, учитывались такие параметры, как:

- расстояние от МКАД;
- направление (федеральная трасса);
- обеспеченность инженерной инфраструктурой;
- степень подготовленности земельного участка (градостроительная проработка для девелоперского проекта).

При сборе информации по предложениям о продаже земельных участков также учитывались территории смежных участков, в совокупности образующие участки необходимой площади. В дальнейшем подобные «совокупные» предложения учитывались как один лот.

Таким образом, общее количество лотов на продажу составило 255 шт., в которые входит 429 земельных участков.

Доля предложения застроенных участков составляет около 1,2% от общего объема участков подобного типа (в пересчете на общую площадь).

Количество застроенных земельных участков со строениями (имущественных комплексов)

Площадь	Зона	Общее количество застроенных земель в регионе (по данным Росреестра)			Участки в продаже		
		Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)	Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)
1-2 га	МКАД – А107	1956	3356	1,7	27	41	1,5
3-5 га	МКАД – А107	373	1430	3,8	11	43	3,9
5-20 га	МКАД – А107	799	7225	9	11	115	10,4
20-50 га	МКАД – А107	129	3782	29,3	2	50	25,2
От 50 га	МКАД – А107	40	4980	124,5	–	–	–
Итого		3297	20774	–	51	249	–

Количество застроенных участков в разрезе по направлениям (шт.)

⁵ Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2467/news/10176>



Доля незастроенных участков, выставленных на продажу, в общем объеме участков данного типа составляет 13,2% (в пересчете на общую площадь). То есть около 87% участков не выставлено на публичную продажу их текущими собственниками.

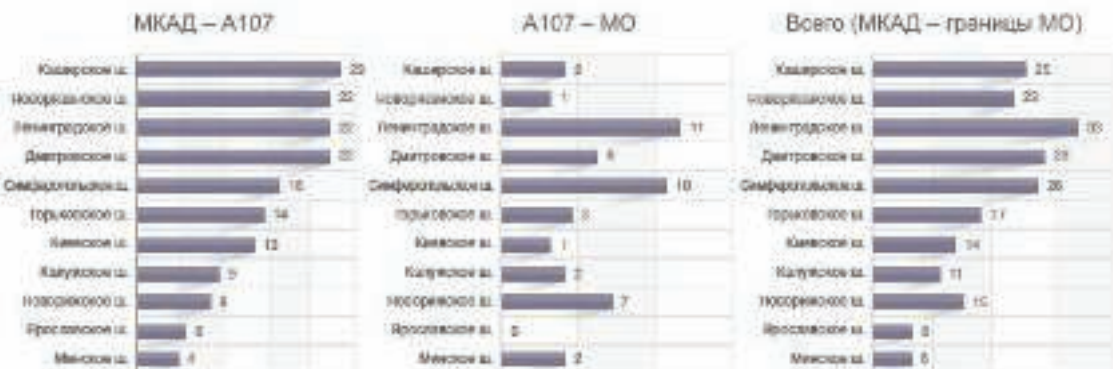
Объем предложения застроенных участков в разрезе по направлениям (га)



Количество незастроенных земельных участков

Площадь	Зоны	Общее количество незастроенных земель в районе (по данным Росреестра)			Участки в продаже		
		Кол-во (шт.)	Площадь (гн)	Средняя площадь (га)	Кол-во (шт.)	Площадь (га)	Средняя площадь (га)
1-2 га	МКАД – А107	1127	2032	1,8	76	136	1,8
3-5 га	МКАД – А107	233	886	3,8	22	81	3,7
5-20 га	МКАД – А107	787	7248	9,4	69	679	9,8
20-50 га	МКАД – А107	105	3044	28,7	28	641	30
От 50 га	МКАД – А107	68	7579	111,5	9	1000	111,1
Итого		2301	20789	-	204	2736	-

Количество незастроенных участков в разрезе по направлениям (шт.)

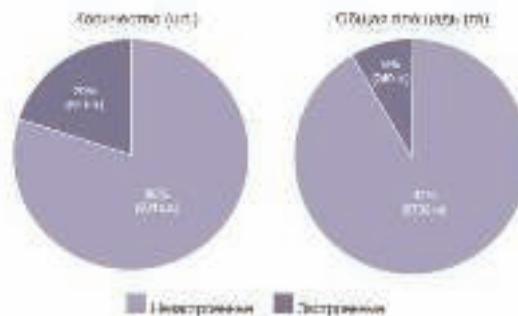


Объем предложения незастроенных участков в разрезе по направлениям (га)



Стоит отметить, что в зоне от А107 («Бетонка») до границ Московской области предложений о покупке застроенных земельных участков почти нет (если рассматривать участки площадью от 5 га).

Структура предложений о продаже в разрезе по типу участков



По количеству предложений больше всего земельных участков было выявлено на Ленинградском, Дмитровском и Новорязанском шоссе. По общей площади на первых двух местах по-прежнему Ленинградское, Дмитровское, а также Симферопольское ш.

Анализ предложения в зависимости от направления

Федеральная трасса	Незастроенные						Застроенные						Итого	
	МКАД – А107		А107 – МО		Всего		МКАД – А107		А107 – МО		Всего		Кол-во	Пл-дь
	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)	Кол-во (шт.)	Пл-дь (га)
Минское шоссе	4	27,6	2	78,7	6	106,3	4	11,3	2	18,4	6	29,7	12	136
Ярославское шоссе	6	18,4	–	–	6	18,4	2	11,4	–	–	2	11,4	8	29,8
Новорязанское шоссе	8	42,9	7	184,6	15	227,5	5	15,5	–	–	5	15,5	20	243
Калужское шоссе	9	39,6	2	87,3	11	126,9	2	2,6	–	–	2	2,6	13	129,5
Киевское шоссе	13	79,1	1	10,3	14	89,4	2	3	–	–	2	3	16	92,4
Горьковское шоссе	14	116,6	3	40,3	17	156,9	7	51,5	–	–	7	51,5	24	208,4
Симферопольское шоссе	16	117,4	10	325,9	26	443,3	–	–	–	–	–	–	26	443,3
Дмитровское шоссе	22	459	6	144	28	603	4	11,7	1	6,7	5	18,4	33	621,4
Ленинградское шоссе	22	433,2	11	152,1	33	585,3	12	74,4	1	18,4	13	92,8	46	678,1
Новорязанское шоссе	22	144,7	1	10	23	154,7	7	17,7	–	–	7	17,7	30	172,4
Каширское шоссе	23	196,3	2	28,2	25	224,5	2	5,9	–	–	2	5,9	27	230,4
Итого	159	1674,8	45	1061,4	204	2736,2	47	205	4	43,5	51	248,5	255	2984,7

Структура предложений застроенных и незастроенных участков в разрезе по направлениям (МКАД – границы МО)



Стоимость земельных участков в Москве и Подмосковье

Для анализа стоимости земельных участков (на основе выставленных предложений) было проведено ранжирование информации в зависимости от подготовленности земельного участка, а также с учетом удаления от МКАД (выделены 2 зоны: МКАД – А107 и А107 – границы МО).

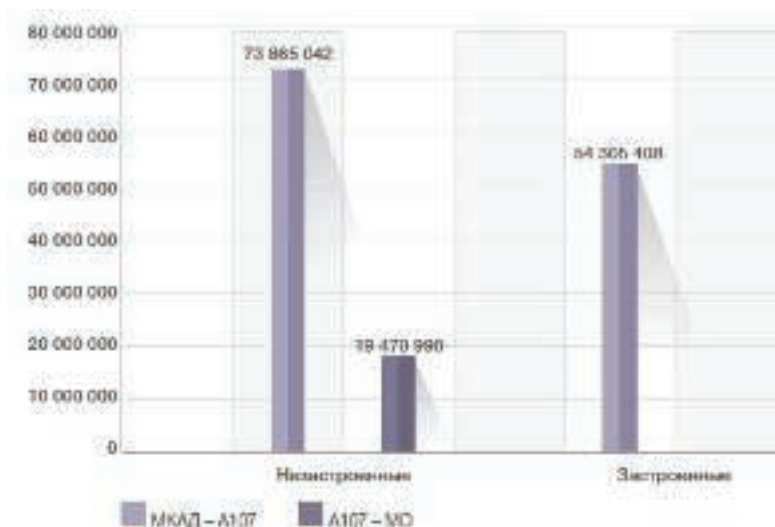
Анализ средневзвешенной стоимости земельных участков (руб./га)

Тип участков	Подготовленные		Неподготовленные	
	МКАД – А107	А107 – МО	МКАД – А107	А107 – МО
Незастроенные	73 865 042	19 470 990	25 804 563	9 901 580
Застроенные	54 305 408	–	43 106 952	12 852 521

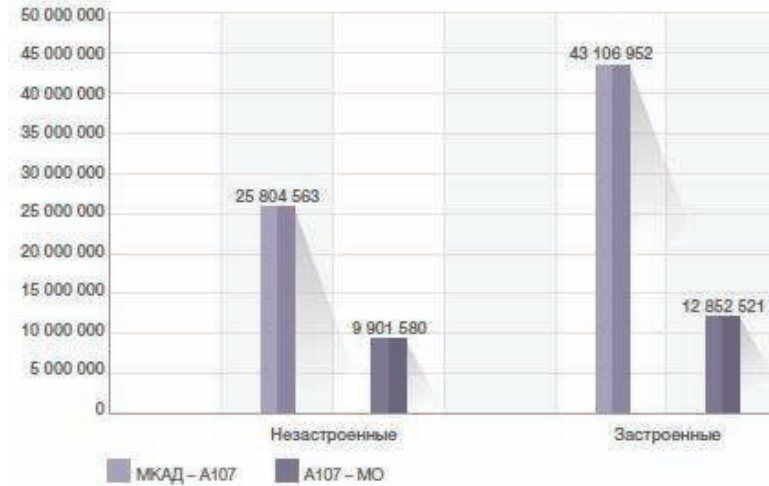
Анализ количества подготовленных и неподготовленных участков (шт.)

Тип участков	Подготовленные		Неподготовленные	
	МКАД – А107	А107 – МО	МКАД – А107	А107 – МО
Незастроенные	44	6	115	39
Застроенные	12	–	35	4

Анализ уровня цен на подготовленные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД (руб./га)

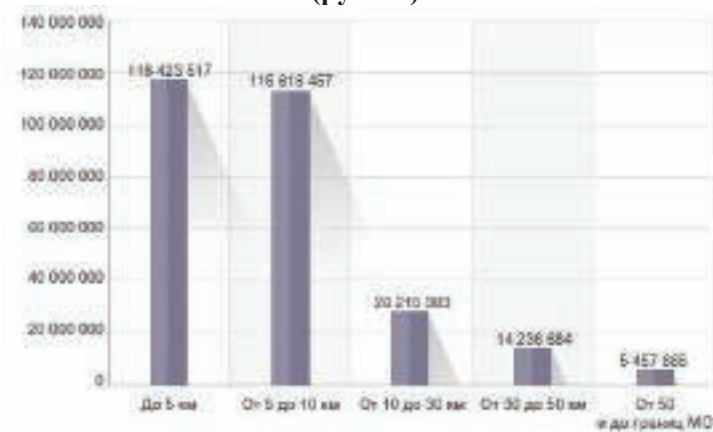


Анализ уровня цен на неподготовленные участки в зависимости от их типа и расстояния от МКАД (руб./га)

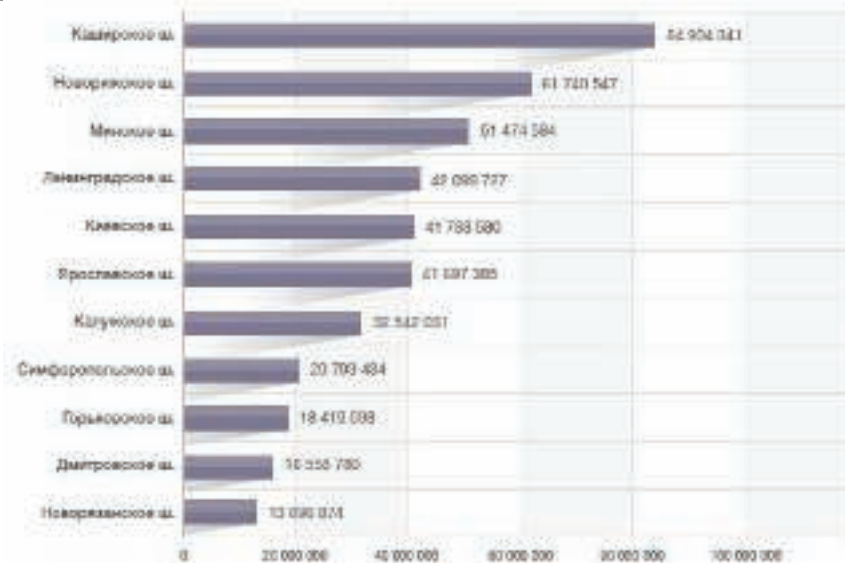


Средневзвешенная стоимость застроенных земельных участков выше, чем незастроенных: в зоне МКАД – А107 – на 67%, а в зоне А107 – границы МО – на 30%.

Анализ уровня стоимости незастроенных участков в зависимости от удаленности от МКАД (руб./га)



Анализ средневзвешенной стоимости по направлениям в границах МКАД – А107 (руб./га)



Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых земельных участков

Таблица 3.3.

Ценообразующие факторы	Значение	Описание
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения;	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов и земель промышленности. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка.
	Земли населенных пунктов;	
	Земли промышленности и иного назначения;	
	Земли особо охраняемых территорий;	
	Земли лесного фонда;	
	Земли водного фонда;	
	Земли запаса.	
Целевое назначение земель	Под индивидуальное жилищное строительство;	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.
	Под ЛПХ;	
	Под сельскохозяйственное производство;	
	Под садово-огородническое хозяйство;	
	Под фермерское хозяйство;	
	Под административную застройку;	
	Под промышленную застройку;	
	Под торговые объекты;	
Прочее.		
Вид права пользования земельным участком	Собственность; Аренда; Постоянное бессрочное пользование;	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости
Удаленность от областного центра	До 10 км;	Учитывает различные потребности потенциального покупателя
	10-20 км;	
	20-40 км;	
	40-60 км;	
	60-80 км;	
	Свыше 80 км	
Направление (шоссе)		
Размер земельного участка	Малые участки до 0.5 га;	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
	Средние участки 0.5 - 5 га;	
	Большие участки 5 - 20 га;	
	Крупные участки свыше 50 га.	
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	Газоснабжение; Электроснабжение; Теплоснабжение; Водоснабжение; Канализация;	Участки на хорошо освоенных земледельческих участках ценятся значительно дороже
Наличие дополнительных улучшений	Наличие ж/д подъезда; ландшафтный дизайн и т.п.	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
Состояние подъездных путей	Круглогодичный подъезд, асфальтированная дорога; грунтовая дорога; сезонный подъезд и т.п.	

Для понимания процесса цена образования необходимо выделить основные ценообразующие факторы и степень их влияния для земельных участков.

Среди основных ценообразующих факторов можно выделить следующие:

- **правовой статус земельного участка:** земля в собственности, как правило, дороже аналогичного участка в статусе долгосрочной аренды или инвестиционного проекта. Наличие обременений и сервитутов может существенно сказываться на стоимости участка.
- **местоположение:** на стоимость участка влияет район расположения, близость к центру города, областному центру, объектам инфраструктуры (инженерной и социальной) и т. д.;
- **транспортная доступность:** на стоимость по данному фактору влияет близость транспортных магистралей, удобных развязок, общественного транспорта и т. д.;

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

✓ расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;

- ✓ близость основных транспортных магистралей;
- ✓ расположение выхода на красную линию.
- **назначение участка:** стоимость земли существенно различается в зависимости от категории и вида функционального использования земли;
- **размер земельного участка** – как правило, цены за единицу площади крупного участка (более 1 га) при прочих равных условиях могут серьезно отличаться в меньшую сторону от стоимости единицы площади участка меньшей площади;
- **инженерное обеспечение** – наличие коммуникаций, либо возможность подключения определяет эксплуатацию земельного участка, следовательно, стоимость участков с заведенными коммуникациями и выделенными мощностями существенно выше.

Получение ТУ на подведение коммуникаций требует значительных финансовых издержек. По данным многих агентств недвижимости (МИЭЛЬ, Rway и т.п.) стоимость разработок и выделение мощностей составляет до 50% от общей стоимости подведения коммуникаций.

- **Экологический фактор⁶**

Качественное состояние природно-антропогенной окружающей среды существенно влияет на ценность того или иного объекта недвижимости. От того, насколько благоприятна экологическая обстановка на территории, на которой размещен, например, жилой дом или офисное здание зависят масштабы спроса на эти объекты недвижимости. Следовательно, стоимость данных объектов находится в прямой зависимости от уровня атмосферного, шумового и иного загрязнения окружающей эти объекты природно-антропогенной среды.

Источники информации:

Периодические издания:

- *Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «Rway»; Аналитические материалы и ценовая информация:*
 - *Данные Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (www.to50.rosreestr.ru)*
 - *Данные Минэкономразвития РФ, О текущей ситуации в экономике Российской Федерации (<http://www.economy.gov.ru/>).*
 - *Данные портала <http://www.zemer.ru/>;*
 - *Данные портала <http://www.rview.ru/segment.html>*
 - *Данные портала <http://www.vedtver.ru/>;*
 - *Данные портала <http://www.geodevelopment.ru/>*

Анализ фактических данных о ценах предложений с земельными участками

Анализ цен на земельные участки Московской области

Развитие земельного рынка региона идет по двум направлениям:

- ✓ реализация земельных участков, находящихся в частной собственности, посредством публичного (или иного) предложения на свободном рынке.
- ✓ реализация земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности посредством торгов и аукционов;

По верхней границе предлагаются участки близко расположенные к МКАД, по нижней границе объекты на значительном удалении.

При проведении анализа земельного рынка в районах сопоставимых по расположению Объекта оценки были найдены следующие объекты:

⁶ Источник информации: данные сайта http://www.masters.donntu.edu.ua/2009/ggeo/berezhnaya/article_2.html, статья «Дальневосточный экономико-правовой журнал – «Экономический лабиринт», автор Е.Г. Киселева, 2008 г.

Мониторинг рынка предложений

Таблица 3.4.

№ п/п	Дата предложения	Местоположение	Площадь з.у., сот	Цена предложения, руб./сот. руб.	Дополнительная информация	Источник
1	Октябрь 2018	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Саларьево деревня, ул. Карташовская, 50	74,00	1 486 486	Продается участок 74 сотки .В СОБСТВЕННОСТИ. /Промка, производство, торговый центр, рынок, склады, офисы, автосервис, мойка, как вариант апартаменты с торговой инфраструктурой/ В пешей доступности до м. Саларьево (3 мин.пеш.) м.Румянцево также совсем рядом. Если там есть торговые площади или офис, то на участке возможно организовать любой бизнес. На участках есть строения /склады/. Территория огорожена. .Свет, вода интернет на участке . Газ и центральная канализация по границе. Разрешенная высота застройки 25 м. Можно рассмотреть продажу еще 2х смежных участков-- общая площадь 1.5 га. Цена договорная . Вознаграждение за сотрудничество. Подробности по тел.	https://www.cian.ru/sale/commercial/151915400/
2	Октябрь 2018	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Саларьево деревня (Киевское шоссе, 3 км от МКАД)	450,00	1 377 778	Продается участок 4,5 Га частями или полностью в 3-х км от МКАД рядом с метро Саларьево с выездом на Киевское шоссе. Коммуникации: электричество. Подъездная дорога заасфальтирована. Под любые цели: склад, открытое хранение, автостоянка, склад нерудных материалов, дробильный комплекс, переборка мусора и т.п. Продажа от собственника.	https://www.cian.ru/sale/commercial/165022651/
3	Октябрь 2018	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение (Киевское шоссе, 6 км от МКАД)	50,00	1 280 000	Продается земельный участок 50 соток категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса. Земельный участок расположен в шести километрах от МКАД по Киевскому шоссе, в районе деревни Карташово.	https://www.cian.ru/sale/commercial/166568156/
4	Октябрь 2018	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Румянцево деревня, ш. Киевское 3 км от МКАД	157,00	1 592 357	Г. Москва, Новомосковский АО, дер. Румянцево, 3 км от МКАД по Киевскому шоссе, с правой стороны по направлению движения в область. Площадь: 1,57 га. Категория: земли поселений (земли населенных пунктов). Вид использования земли: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса. Правовой статус: собственность. Получены и полностью оплачены ТУ на ЭЛЕКТРИЧЕСТВО (1,5 МВт). Газ по границе. Возможность подключения воды и канализации. Участок ровный, правильной формы 100 м на 160 м, огорожен. Общая стоимость - 250 000 000 руб.	https://www.cian.ru/sale/commercial/194215259/
5	Октябрь 2018	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Румянцево деревня, ш.	262,00	1 561 069	Продается земельный участок 2,62 Га, расположенный в Новой Москве, поселение Московский, в районе д.Румянцево, в 3 км от МКАД в сторону области по Киевскому шоссе. Категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для	https://www.cian.ru/sale/commercial/184371080/

Отчет № 1510/18 РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево

№ п/п	Дата предложения	Местоположение	Площадь з.у., сот	Цена предложения, руб./сот. руб.	Дополнительная информация	Источник
		Киевское 3 км от МКАД			объектов общественно-делового значения, по документу: Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса. Обременений нет. Электричество заведено на участок, РП, единовременная мощность 2,6 МВт. Газ непосредственно по границе участка (среднее давление), лимиты в трубе заложены. Канализация: по границе участка (центральная) в 600 м, есть ТУ. Водоснабжение: по границе участка (центральное) в 300 м, есть ТУ. Подъездные пути: идеальная асфальтированная дорога по постоянной схеме. Удобная транспортная доступность. Вблизи участка идет комплексная жилая и административная застройка, станции метро Саларьево и Румянцево в 10-20 мин. пешком. ГПЗУ: есть утвержденные ПЗЗ Владелец: юр. лицо (РФ). Возможен торг !!!	
6	Октябрь 2018	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Саларьево деревня	60,00	833 333	Продается участок 60 соток по адресу г. Москва, поселение Московский, д. Саларьево. 5 минут пешком от метро Саларьево, 2 км от МКАД. Участок производственного назначения. По Генплану ТПУ Саларьево функциональное значение: производственная деятельность. Электричество 500 кВт. На участке есть колодец под сток ливневых вод, куда есть возможность сливать очищенную воду из септиков (типа Топас и др.). В настоящий момент разработан проект подключения деревни Саларьево к централизованной канализации г. Москвы. Администрацией поселения было проведено собрание собственников участков, где принято единогласное решение о подключении. Удаленность нашего участка от строящегося ЖК Саларьево приблизительно 600 м., что дает 100% гарантию исполнения вышеуказанного проекта. Центральное водоснабжение проходит по границе участка. Получено ТУ на подключение к коммуникациям. Обременения отсутствуют. К участку подходит асфальтированная дорога. Переуступка прав аренды. Возможна продажа участка путем покупки 100% доли в уставном капитале предприятия - владельца участка.	https://www.cian.ru/sale/commercial/155258368/
7	Октябрь 2018	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение (Киевское шоссе, 5 км от МКАД)	70,70	1 125 035	Продаётся земельный участок 7070 кв.м. (70,7 сот.), на второй линии Калужского шоссе, в 2 км от МКАД, д. Николо-Хованское уч.9/1-1, за поворотом на д.Мамыри и перед поворотом на продовольственную ярмарку Фуд Сити. Участок удобной формы, расположен на землях населенных пунктов под размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих объектов. Идеальное место для ведения любого придорожного бизнеса, строительства торговых и бизнес центров. В скором времени будет построено метро	https://www.cian.ru/sale/commercial/170495083/

Отчет № 1510/18 РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево

№ п/п	Дата предложения	Местоположение	Площадь з.у., сот	Цена предложения, руб./сот. руб.	Дополнительная информация	Источник
					Мамыри, выход из которого будет расположен недалеко от участка, что еще больше повысит его финансовую привлекательность. Коммуникации: асфальт и газ - по границе участка, электричество 125 Квт на участке.	
Среднее значение						1 322 294
Минимальное значение						833 333
Максимальное значение						1 592 357

Обзор рынка складской недвижимости Московского региона

Классификация производственно-складской недвижимости

Согласно данным интернет-портала www.arendator.ru⁷ на российском рынке сложилась следующая классификация производственно-складских объектов.

Класс «А»

- Современное складское здание из легких конструкций, построенное после 1990 года.
- Одноэтажное (однообъемное) здание, построенное по современным технологиям с использованием высококачественных материалов.
- Высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.
- Ровный пол с антипылевым покрытием, нагрузка на пол 5-7 тонн/кв. м
- Система пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения (спринклерная или порошковая).
- Полностью регулируемый температурный режим.
- Тепловые завесы на воротах.
- Автономная электроподстанция и тепловой узел.
- Автоматические ворота докового типа с гидравлическим пандусом, регулируемым по высоте.
- Система центрального кондиционирования и/или система приточно-вытяжной вентиляции.
- Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.
- Офисные площади при складе.
- Оптико-волоконные телекоммуникации.
- Достаточная территория для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
- Расположение вблизи центральных магистралей или МКАД, обеспечивающее хороший подъезд.

Класс «В»

- Капитальное здание.
- Высота потолков от 6 до 8 метров.
- Пол - асфальт или бетон без покрытия.
- Температурный режим от +10 до +18 С.
- Пожарная сигнализации и гидрантная система пожаротушения.
- Пандус для разгрузки автотранспорта.
- Офисные помещения при складе.
- Телекоммуникации - МГТС.
- Охрана по периметру территории.

Класс «С»

- Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.
- Высота потолков от 4,5 до 18 метров.
- Отапливаемое помещение, температура зимой +5 +8 С.
- Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.
- Ворота на нулевой отметке.

Класс «D»

- Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения

Учитывая месторасположение объекта оценки, функциональное назначение и результаты анализа наиболее эффективного использования, **рассматриваемые объекты относятся к классу А.**

Ниже приведен обзор рынка производственно-складской недвижимости.

⁷ Источник информации - http://www.arendator.ru/sklad_class.php. Приведенная классификация актуальна для производственно-складских помещений.

Обзор рынка складской недвижимости. 1 полугодие 2018 г.⁸

Основные индикаторы рынка			
	П1 2016	П1 2017	П1 2018
Общий объем предложения, тыс. м ²	12 193	12 971	14 048
Объем ввода, тыс. м ²	147	195	139
Объем сделок, тыс. м ²	420	502	563
Доля вакантных площадей, %	11,3	9,2	7,4
Средняя ставка аренды, руб./м ² /год	4 000	3 800	3 800
Средняя стоимость продажи, руб./м ² /год	40 000	35 000	35 000

Предложение

Предложение складов в Московском регионе по окончании полугодия 2018 г. составило 14 048 тыс. кв.м. С начала 2018 г. рынок складской недвижимости пополнился на 139 150 кв.м, что ниже показателя аналогичного периода 2017 г. на 29%. Относительно запланированного в 2018 г. ввода, текущий объем нового предложения составляет около 15%. Основная часть нового предложения представлена складским комплексом «Павловская слобода», фаза II (57 300 кв. м), корпусами в «ПНК Парк Валицево» (39 800 кв.м), а также складским комплексом «Катуар» (22 000 кв.м).

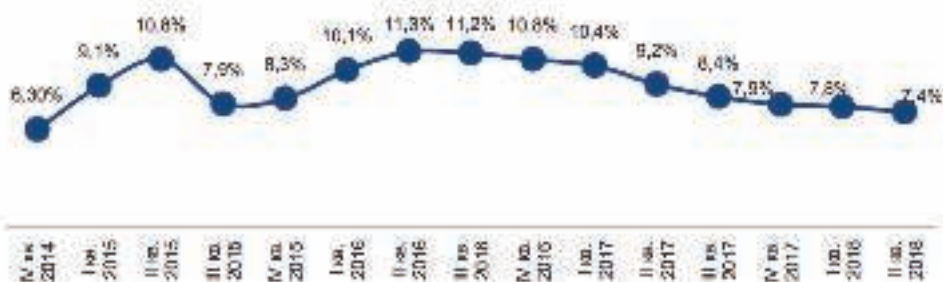
	Север	Юг	Восток	Запад
Объем предложения, тыс. м ²	3 565	4 604	3 325	2 553
Класс А	2 890	4 101	2 555	2 128
Класс В	675	503	770	425
Вакантные площади, тыс. м ²	320	354	203	164
Вакантные площади, %	9%	7,7%	6,1%	6,4%
Запрашиваемая ставка аренды, класс А, руб./м ² /год				
Класс А	3 600	3 500	3 300	3 800
Класс В	3 200	3 200	2 800	3 500

Вакантность

Вакантность на рынке Московского региона продолжает снижаться. В первом полугодии 2018 г. доля свободных площадей достигла уровня 7,4%, что является наиболее низким показателем с IV квартала 2014 г. Сокращение вакантности связано с высоким спросом на складские площади в Московском регионе и низким объемом ввода. Наименьший объем свободных площадей зафиксирован на востоке Московской области – 6,1%. Во втором полугодии на восточном направлении запланирован ввод более 170 000 кв.м, что сможет удовлетворить основную часть спроса. На севере Московской области уровень вакантности составил 9%, что является наиболее высоким показателем в Московском регионе.



Уровень вакантности
в Московском регионе
(полугодия 2018 г.)
Источник: Colliers International



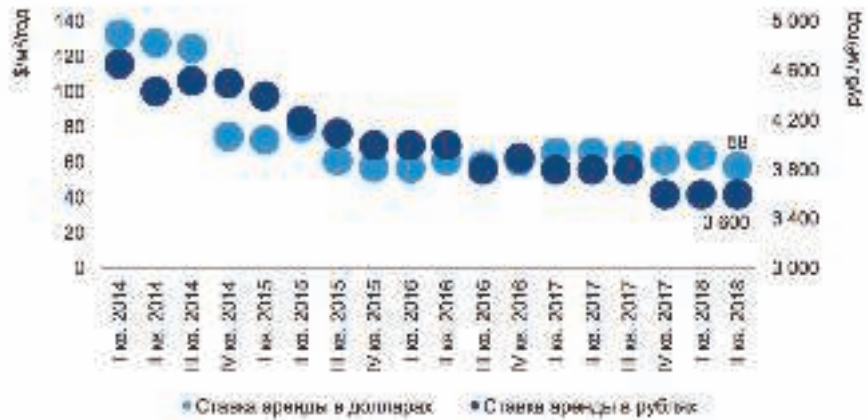
⁸ http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/moscowindustrialreporth1_2018rus.pdf?la=ru-RU

Ставки аренды

Ставки в Московском регионе, несмотря на сокращение предложения вакантных блоков, остались на прежнем уровне – 3 600 руб./кв.м/год без НДС, ОПЕХ. Самые высокие ставки сохраняются на западном направлении Московской области – в среднем 3 800 руб./кв.м/год с без НДС, ОПЕХ. Самые низкие ставки зафиксированы на востоке Московского региона – 3 000 – 3 200 руб./кв.м/год без НДС, ОПЕХ.



Динамика ставок аренды в Московском регионе
Источник: Colliers International

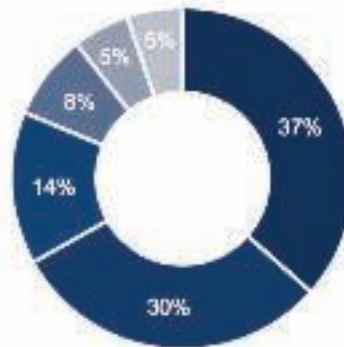


Спрос

Совокупный спрос в Московском регионе в первом полугодии 2018 г. составил 563 766 кв.м. По сравнению с аналогичным периодом 2017 г., спрос возрос на 12%, что свидетельствует о высокой активности компаний на российском рынке. Драйверами спроса выступили компании розничной торговли (офлайн- и онлайн-ритейлеры) и производственные компании, чья доля составила 42% и 30% соответственно. В течение первого полугодия 2018 г. сделки аренды составили 74% от совокупного объема сделок – 26% относятся к сделкам продажи. Доля сделок в формате BTS в Московском регионе была на одном из самых низких уровней, составив 2% от общего объема сделок. Основным интерес для компаний представляют складские блоки размером 5 000 – 10 000 кв.м, на которые пришлось 38% от совокупного спроса.



Структура спроса по типу арендатора, I полугодие 2018 г.
Источник: Colliers International



- Офлайн-ритейл
- Производственные компании
- Дистрибьютеры
- Логистические компании
- Онлайн-ритейл
- Другие



Крупнейшие сделки, заключенные в I полугодии 2018 г.
Источник: Colliers International

КОМПАНИЯ	ОБЪЕКТ	ПЛОЩАДЬ, М²
РУСЭКО	Лигетт-Дукат	67 040
ВкусВилл	ПНК Парк Северное Шереметьево	62 000
Максимум	Индан	41 490
DNS Retail	Атлант Парк	39 250
Вертикаль	АТ Быково	34 570
Rockwool	Логопарк Нагинск	25 790
Ozon	MLP Ленинградский терминал	18 200

Тенденции и прогнозы

В 2018 г. в Московском регионе запланирован суммарный ввод более 900 000 кв.м складских помещений, что на 43% выше показателей аналогичного периода 2017 г. Наиболее востребованным для девелоперов

направлением является южное, где в течение года будет введено 48% от общего объема нового строительства.



ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, м²
РЦ «Ашани» (ИП «Южные ворота»)	Radius Group	138 000
РЦ Wilhagies (ИП «Коледжес»)¹	A Plus Development	100 000
Комплекс складских объектов и вспомогательный в Сплен-нагорске	A Plus Development	90 000
РЦ «Утконос» («Ориентир Северо-З»)¹	ГК «Ориентир»	88 000
«Атлант Парк», корпус 30, 31	ООО «Атлант-Металлопласт»	55 200
«Логопарк Дмитров», блок D	Shelago	53 500
РНК Парк Валищево, склад компании «Оператор коммунальной недвижимости»	RNK Group	52 500

¹ I и II фазы, ввод III фазы на 45 000 м² запланирован на 2019 г.

Существующий объем вакантных площадей продолжит снижаться. В связи с короткими сроками экспонирования на Московском рынке объем запланированных к вводу складских площадей будет быстро поглощен компаниями. 55% новых складских площадей будет реализовано в формате BTS, в то время как спекулятивный складской рынок вырастет незначительно.

Основной опцией для компаний, которые интересуются арендой/покупкой крупных складских корпусов (более 20 000 кв.м), является строительство в формате BTS.

К концу года ставки аренды могут продемонстрировать плавный рост в связи с высоким спросом и снижением вакантности в существующих складских блоках.

Источник информации: <http://www.colliers.com>

Сводный обзор коммерческой недвижимости в Московской области за пределами МКАД по итогам II квартала 2018 года⁹

Настоящий обзор составлен для московского региона (МР) за пределами МКАД на базе объявлений, представленных в открытом доступе в сети Интернет.

Для целей настоящего анализа московский регион (МР) за пределами МКАД был разделен на следующие экономические зоны (ЭЗ):

- до ≈10 км от МКАД;
- от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до БМК (А-108);
- за пределами БМК (А-108).

Далее будет описана логика группировки населенных пунктов, в рамках выделенных экономических зон.

В рамках каждой выделенной ЭЗ, были выделены направления относительно МКАД:

- Север.
- Северо-восток.
- Восток.
- Юго-восток.
- Юг.
- Юго-запад.
- Запад.
- Северо-запад.

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона. При этом необходимо отметить, что в некоторых случаях может не совпадать общепринятое описание направления, относительно г. Москвы, и принятое для целей настоящего анализа. В качестве примера можно рассмотреть г. Одинцово и г. Красногорск. Согласно общепринятому описанию г. Одинцово находится в западном направлении от г. Москвы, а г. Красногорск примыкает к г.

⁹ Профессиональное финансовое консультирование analyse@pfagroup.ru
http://pfagroup.ru/wp-content/uploads/2018/07/Сводный-обзор-КН-МР_2кв2018_ПФК.pdf

Москве с северо-запада. Если посмотреть на карту, представленную выше, то можно увидеть, что вокруг г. Москвы находятся четко выраженные «города-спутники», у которых рынок коммерческой недвижимости является обособленным и имеет свои специфические особенности. Также можно заметить, что «города-спутники» расположены на крупных транспортных магистралях московского региона, характеризующие, в том числе и направление от МКАД. Данные представлены в следующей таблице.

Таблица 3.5

Характеристика направлений относительно МКАД и «городов-спутников» (до ≈10 км от МКАД)

Направление от МКАД (шоссе)	Населенный пункт или районы г. Москвы, которыми представлено направление
Дмитровское (А-104)	г. Долгопрудный
Ярославское (М-8)	г. Митищи; г. Королёв; г. Юбилейный
Щелковское (А-103); Горьковское (М-7)	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Рязанское (А-102); Поворчанское (М-5)	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Каширское; М-4 «Дон»; Симоферопольское (М-2); Варшавское	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Калужское (А-130); Киевское (М-3)	г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы)
Минское (М-1); Можайское (А-100)	г. Одинцово
Новорязанское (М-9); Волоколамское; Истринское (А-109)	г. Красногорск
Ленинградское (М-10)	г. Химки

Источник информации: сайт ООО «ПФК»

Согласно приведенной характеристике выделено 9 направлений, согласно концепции анализа для получения общей (целостной) картины рынка коммерческой недвижимости московского региона выделено 8 направлений (стороны света), следовательно, для устранения сложившейся асимметрии, необходимо объединить несколько направлений, приведенных в таблице.

Проанализировав местоположение, выделенных населенных пунктов, специалисты ООО «ПФК», приняли решение, в рамках настоящего анализа, объединить г. Одинцово и г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы), в рамках юго-западного направления, как наиболее близких и влияющих друг на друга относительно рынка коммерческой недвижимости. Также данное решение связано с тем, что нецелесообразно объединять г. Красногорск и г. Химки, так как их конечные направления (шоссе) уходят абсолютно в разные стороны, что может нарушить логику анализа рынка коммерческой недвижимости московского региона.

При этом необходимо отметить, что приведенный вариант группировки населенных пунктов, в рамках настоящего анализа, не противопоставляется общепринятому описанию местоположения какого-либо населенного пункта. При описании местоположения объекта исследования, необходимо использовать общепринятое описание, но при использовании данного анализа нужно учитывать, что для целей настоящего анализа объект исследования может быть отнесен к другому направлению, отличающегося от общепринятого описания. Это связано с иным принципами группировки, которые использовались для целей настоящего анализа, в отличие от общепринятого описания, где в основном используются географические и исторические принципы, которые иногда не совпадают с экономическими принципами.

Далее представлен результат группировки с учетом шоссе и крупных экономических центров:

Таблица 3.6

Характеристика направлений относительно МКАД и крупных экономических центров

Зональные зоны МР	Направление от МКАД, которыми представлено зонирование	Удаленность от МКАД, км	Крупные экономические центры в районе МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до 10 км от МКАД	Север	до 10 км	г. Долгопрудный; г. Москва (Солнечно)	Дмитровское (А-104)
	Северо-запад	до 10 км	г. Митищи; г. Королёв; г. Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до 12 км	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	Щелковское (А-103); Горьковское (М-7); Волоколамское
	Юго-восток	до 10 км	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский; г. Москва	Рязанское (А-102); Поворчанское (М-5)
	Юг	до 10 км	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка	Каширское; М-4 «Дон»; Симоферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до 15 км	г. Москва, г. Московский; г. Солнечно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до 10 км	г. Красногорск; г. Москва	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Истринское (А-109)
от 10 км от МКАД до МРБС (А-307)	Северо-запад	до 15 км	г. Химки; г. Москва	Ленинградское (М-10)
	Север	от 13 до 14 км	г. Лобня	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от 13 до 14 км	г. Пушкино; г. Истринский; г. Щербинка; г. Троицк	Красновское (М-8); Фряновское (Ф-11); Щелковское (А-103)
	Восток	от 12 до 13 км	г. Истринский; г. Истринский; г. Аэропорт; г. Бутово; г. Нагатинский; г. Зосеевский; г. Солнечно	Горьковское (М-7); Волоколамское; Коломенское
	Крылатское	от 13 до 14 км	г. Крылатское; г. Рязанское; г. Бронницы; г. Истринский	Поворчанское (М-5); Рязанское (М-5)
	Юг	от 13 до 15 км	г. Видное; г. Видное; г. Видное	Каширское; М-4 «Дон»; Симоферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от 13 до 15 км	г. Москва; г. Солнечно; г. Аэропорт	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
Запад	от 13 до 15 км	г. Красногорск; г. Платовский; Слободы; гт. Платовский; г. Дедово	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Истринское (А-109)	
Северо-запад	от 14 до 15 км	г. Люберцы; г. Москва; г. Солнечно	Рязанское (А-102); Поворчанское (М-5)	

Экономическая зона МР	Направление МКАД, категория земель, вид разрешенного использования	Удаленность от МКАД, км	Крайние населенные пункты в районе МР, которыми предлагается ограничить	Шоссе, которыми предлагается ограничить
гг. МММ (0-107) до БММ (16-108)	Запад Сельскохозяйственная	от 218 до 255 км от 241 до 263 км	г. Давыдовское, г. Бароно, г. Струмино, Пески, г. Мотыкино	Давыдовское (0-114) Земляничное (М-8)
	Восток	от 218 до 265 км	г. Горькое, Тучково, г. Павловский, Пески, г. Александровское, г. Буровское, г. Давыдовское	Горьковское (М-1), Павловское
	Юго-запад	от 218 до 265 км	г. Востряковское, г. Давыдовское, г. Буровское	Павловское (М-5), Горьковское (Р-105)
	Юг	от 218 до 267 км	г. Ческое, г. Струмино	Горьковское (М-5)
	Юго-восток Земли населенных пунктов Сельскохозяйственная	от 218 до 267 км от 212 до 266 км от 218 до 268 км	г. Наро-Фоминское, г. Кубинское, г. Налево, г. Руди, г. Гостиницкий, г. Копы	Кубинское (М-3), Минское (М-1) Павловское (М-5), Востряковское Лытчиновское (М-101)
гг. ДДМ (13-104)	Запад Сельскохозяйственная	от 265 до 312 км	г. Давыдовское, г. Тучково	Давыдовское (0-114), Александровское, Горькое (Р-102)
	Восток	от 268 до 313 км	г. Шаурское, г. Бароно	Александровское, Горькое (Р-106)
	Юго-запад	от 265 до 313 км	г. Копыно, г. Буровское	Павловское (М-5)
	Юг	от 267 до 313 км	г. Копыно, г. Струмино, г. Давыдовское, г. Александровское, Горькое, Бароно	М-1 (Юг), Горьковское (М-2)
	Юго-восток Земли населенных пунктов Сельскохозяйственная	от 267 до 313 км от 266 до 313 км	г. Мотыкино, г. Востряковское, г. Павловский	Мотыкино (М-3) Павловское (М-5), Востряковское

Помещением предлагается ограничить КОМ (0-215)

Под коммерческой недвижимостью, в рамках настоящего анализа, понимаются объекты недвижимости нежилого назначения, которые возможно использовать в коммерческих целях для получения дохода.

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

Объекты недвижимости офисного назначения (О). К объектам недвижимости офисного назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания административного назначения, в том числе и бизнес-центры;
- помещения офисного назначения, расположенные в *нежилых* зданиях;
- нежилые помещения, расположенные в *жилых* домах, которые на дату анализа используются в качестве *офисных* помещений и имеют основные признаки офисного помещения (кабинетно-коридорная планировка, офисная отделка и т.п.).

Объекты недвижимости торгового назначения (Т). К объектам недвижимости торгового назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания торгового назначения;
- помещения торгового назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- помещения торгового назначения, расположенные в пристройках к жилым домам;
- нежилые помещения, расположенные в жилых домах, которые на дату анализа используются в качестве торговых помещений и имеют основные признаки торгового помещения (наличие торговых залов, высокая проходимость и т.п.).

Помещения свободного назначения (ПСН). К помещениям свободного назначения были отнесены помещения *нежилого* назначения, расположенные в *жилых* домах. ПСН характеризуются универсальностью, варианты использования помещения зависят от инфраструктуры жилого района и характеристик помещения.

Объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС). К объектам недвижимости производственно-складского назначения были отнесены следующие объекты недвижимости:

- отдельно стоящие здания производственно-складского назначения;
- помещения производственно-складского назначения, расположенные в нежилых зданиях;
- производственно-складские базы.

Настоящий обзор был подготовлен с учетом следующих допущений:

1. Вся информация для подготовки обзора, полученная из открытых и бесплатных источников сети Интернет, считается достоверной и соответствующей действительности.
2. Обзор составлен на базе качественного отбора объектов недвижимости, соответствующих типу анализируемой недвижимости.
3. В результат обзора включались только те типы недвижимости, в зависимости от направления, которые имеют более трех предложений по продаже или аренде на рынке. Объекты недвижимости, в

зависимости от направления, которые имели менее трех предложений по продаже или аренде, в результате обзора не включались.

4. Данные о стоимости представлены с учетом НДС.

5. В выборку не включались экстремально высокие или экстремально низкие предложения по продаже или аренде недвижимости. Под экстремально высокими или экстремально низкими значениями понимаются единичные предложения о продаже или аренде, которые на 30% больше максимального или минимального значения по выборке. Границы выборки определялись как среднее значение трех максимальных или минимальных значений, коэффициент вариации которых между собой не превышает 30%. При этом необходимо отметить, что экстремально высокие или экстремально низкие предложения имеют место быть на рынке. Данные предложения можно отнести к уникальным предложениям, которые требуют более тщательного анализа и не подходят для определения средних показателей рынка, так как могут искусственно завесить или занижить показатели рынка.

РЕЗЮМЕ ОБЗОРА

Таблица 3.7 Количество объектов в выборке

Экономическая зона МР	Продажа					Аренда				
	Количество объявлений, опубликованных при анализе, шт.				Продаж	Количество объявлений, опубликованных при анализе, шт.				Продаж
	О	Т	ПСН	ПС		О	Т	ПСН	ПС	
до МКАД	148	121	133	104	267	173	170	161	141	1 155
от МКАД до МКАД (А-100)	111	117	132	138	728	283	327	308	277	2 218
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	104	142	147	106	703	151	156	146	147	858
за пределами МКАД (А-108)	82	133	18	157	418	30	187	11	173	186
Итого:	445	513	430	405	2 812	637	730	627	739	4 497

Таблица 3.8 Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР за пределами МКАД (среднее значение по выборке)

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, которым представляли большинство объектов	Прямые населенные пункты и районы МР, которыми представляли направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда, руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
			до МКАД							
до МКАД	Стор	г. Долгопрудный, г. Истринский, г. Истринский	29 900	100 200	99 200	49 400	9 200	29 700	11 900	4 800
	Стор-восток	г. Мытищи, г. Королёв, г. Косыгинский	34 900	101 200	82 200	48 100	9 800	23 400	12 400	3 000
	Восток	г. Мытищи, г. Волоколамский, г. Волоколамский	36 900	121 600	89 400	45 700	8 800	24 200	13 900	3 100
	Юго-восток	г. Люберецкий, г. Коломенский, г. Давыдовский	38 100	130 600	112 000	41 800	10 600	24 800	12 900	4 200
	Юг	г. Пушкино, г. Москва, район Савинский, г. Пушкино, Пушкино, г. Москва, г. Шадринский	38 900	133 400	101 800	37 900	10 600	23 000	15 700	1 800
	Юго-запад	г. Москва, г. Мытищи, г. Отрадный	39 900	138 100	115 100	37 800	17 100	28 800	16 700	1 700
от МКАД до МКАД (А-100)	Запад	г. Косыгинский, г. Москва	39 900	131 400	104 700	49 900	17 000	27 700	15 400	1 700
	Сторо-запад	г. Хованский, г. Москва	47 900	131 000	115 200	42 900	11 600	24 800	13 000	4 400
	Стор	г. Москва	38 400	72 100	67 400	23 100	8 000	23 300	9 900	4 100
от МКАД до МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Стор-восток	г. Пушкино, г. Мытищи, г. Шадринский, г. Фрязино	52 900	78 400	67 300	30 900	8 000	15 700	10 900	3 000
	Восток	г. Долгопрудный, г. Солнечногорский, г. Солнечногорский, г. Волоколамский, г. Волоколамский	51 900	66 400	61 400	32 900	7 100	17 400	11 100	3 000
	Юго-запад	г. Долгопрудный, г. Раменский, г. Бронницы, г. Троицкий, г. Давыдовский, г. Давыдовский, г. Звениковский	49 900	81 400	73 400	30 900	6 000	15 400	11 500	3 500
	Юг	г. Долгопрудный, г. Долгопрудный, г. Звениковский	57 900	83 900	73 500	31 000	8 000	18 800	11 000	2 600
за пределами МКАД (А-108)										
до МКАД	Юго-запад	г. Москва, г. Троицкий, г. Раменский, г. Подольский	66 700	74 800	71 000	34 700	6 100	11 800	3 700	1 800
	Запад	г. Люберецкий, г. Подольский, г. Солнечногорский, г. Шадринский, г. Шадринский, г. Шадринский	67 600	85 800	61 700	31 900	6 100	11 400	10 100	4 800
	Сторо-запад	г. Долгопрудный, г. Москва, г. Коломенский	70 700	111 800	81 600	35 100	11 000	22 800	11 200	1 800
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Стор	г. Долгопрудный, г. Звениковский	42 000	29 300	48 200	23 900	6 200	20 100	7 100	2 800
	Стор-восток	г. Фрязино, г. Подольский, г. Мытищи	40 000	33 800	33 000	21 000	8 300	20 700	8 600	3 300
	Восток	г. Солнечногорский, г. Солнечногорский, г. Солнечногорский, г. Солнечногорский, г. Солнечногорский, г. Солнечногорский	34 500	62 400	38 000	17 900	6 000	11 700	3 400	1 700
	Юго-восток	г. Курское, г. Давыдовский, г. Давыдовский	40 000	34 300	30 700	20 800	1 200	10 800	7 300	2 300
	Юг	г. Волоколамский, г. Волоколамский, г. Волоколамский	42 700	62 700	51 000	22 200	7 800	10 800	8 500	2 300
	Юго-запад	г. Мытищи, г. Фрязино, г. Фрязино	40 800	61 300	45 000	27 900	7 800	11 700	3 700	1 900
за пределами МКАД (А-108)	Запад	г. Москва, г. Раза	38 400	45 100	30 600	23 800	8 200	11 800	8 100	3 300
	Сторо-запад	г. Солнечногорский, г. Киев	46 100	63 700	46 000	27 100	7 500	11 700	10 400	3 200
	Стор	г. Долгопрудный, г. Раменский	37 100	47 000	41 100	17 100	7 100	8 900	4 200	3 800
	Сторо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	г. Пушкино, г. Фрязино	30 700	45 400	36 700	7 700	4 700	3 900	4 800	1 400
за пределами МКАД (А-108)	Юго-восток	г. Коломенский, г. Давыдовский	41 200	54 800	30 700	21 200	8 800	11 400	7 100	2 200
	Юг	г. Шадринский, г. Солнечногорский, г. Фрязино, г. Солнечногорский, г. Фрязино	32 100	37 800	48 700	23 100	7 600	20 800	8 700	2 800
	Юго-запад	г. Мытищи	37 000	51 400	40 800	27 400	6 100	8 800	7 700	3 900
	Запад	г. Волоколамский, г. Шадринский	28 100	44 300	38 200	24 900	8 100	10 300	8 100	2 100
	Сторо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Таблица 3.9 Характеристика экономических зон

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населённые пункты и районы МР, которыми представлено направление
до 10 км от МКАД	Север	г. Дашепрудный; г. Москва, п. Саворшай
	Северо-восток	г. Мытищи; г. Королёв; г. Юбилейный
	Восток	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
	Юго-восток	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский; г. Москва
	Юг	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Шереметьево
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
	Запад	г. Красногорск; г. Москва
от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	г. Лобня
	Северо-восток	г. Пушкино; г. Истринский; г. Щёлково; п. Фряново
	Восток	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купава; г. Ногинск; г. Электрогорск; г. Электроугли
	Юго-восток	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино
	Юг	г. Домодедово; г. Подольск; г. Егорьевск
	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голубинское
	Запад	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, шт. Нахабино; г. Дедовск
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Север	г. Дмитров; г. Яхрома
	Северо-восток	г. Сергиев Посад; г. Ногинское
	Восток	г. Орехово-Зуево; г. Плавинский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Лычно-Дупино
	Юго-восток	г. Воскресенск; шт. Белозерский; г. Егорьевск
	Юг	г. Чехов; г. Серпухов
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка
	Запад	г. Истра; г. Руза
за пределами МКАД (А-108)	Север	г. Дубна; г. Талдом
	Северо-восток	-
	Восток	г. Шаатура; г. Рошня
	Юго-восток	г. Коломна; г. Луковичи
	Юг	г. Кашира; г. Ступино; г. Озёрск; шт. Серебряные Пруды; Зарайск
	Юго-запад	г. Можайск
	Запад	г. Волоколамск; шт. Шаховской
Северо-запад	-	

РЫНОК КУПИ-ПРОДАЖИ

Таблица 3.10 Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км	Цены продажи на коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости (руб./кв.м, с НДС)												
			Офисная недвижимость			Торговая недвижимость			ПСН			Промышленные/складские здания			
			Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	Мин.	Макс.	Сред. по выборке	
до 10 км от МКАД	Север	до 10 км	31 100	81 200	71 200	76 100	187 200	187 200	71 100	173 200	87 200	20 000	37 200	40 200	
	Северо-восток	до 10 км	32 000	118 200	81 200	42 200	227 200	181 200	42 100	129 200	88 200	17 200	58 200	85 100	
	Восток	до 10 км	37 200	112 200	78 200	33 200	235 200	121 200	33 100	177 200	83 200	10 000	37 200	45 200	
	Юго-восток	до 10 км	40 200	112 200	78 200	48 200	289 100	133 200	33 100	185 200	118 200	31 200	60 100	71 200	
	Юг	до 10 км	11 200	119 200	78 200	34 200	335 200	172 200	38 100	193 200	104 200	7 200	35 200	58 200	
	Юго-запад	до 10 км	55 200	132 200	88 200	33 100	255 200	138 200	48 100	183 200	115 200	34 200	100 200	55 200	
	Запад	до 10 км	35 100	119 200	88 200	31 100	333 100	171 200	39 200	203 200	109 200	60 000	30 200	40 200	
	Северо-запад	до 10 км	31 200	135 200	87 200	37 200	321 200	137 200	38 100	228 200	118 200	38 200	88 200	41 200	
	от 10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	от 10 до 18 км	35 200	83 200	48 200	38 200	137 200	79 200	33 100	89 200	67 200	10 000	21 200	38 100
		Северо-восток	от 10 до 18 км	22 200	87 200	47 200	39 200	140 200	78 200	22 100	123 200	67 200	10 000	26 100	50 200
Восток		от 10 до 18 км	18 200	87 200	53 200	33 200	129 200	68 200	32 100	111 200	61 200	8 000	28 200	37 200	
Юго-восток		от 10 до 18 км	20 100	107 200	64 200	28 200	151 200	84 200	30 200	122 200	73 200	10 000	30 200	52 000	
Юг		от 10 до 18 км	33 200	88 200	67 200	25 200	142 200	89 200	31 100	129 200	74 200	13 000	28 200	34 200	
Юго-запад		от 10 до 18 км	30 200	87 200	68 200	28 200	129 200	79 200	22 200	123 200	79 200	13 000	30 200	34 200	
Запад		от 10 до 18 км	31 200	83 200	67 200	38 200	135 200	85 200	31 100	118 200	67 200	17 000	48 200	38 200	
Северо-запад		от 10 до 18 км	37 200	122 200	79 200	48 200	227 200	129 200	34 100	128 200	84 200	10 100	30 200	59 200	
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)		Север	от 18 до 25 км	20 200	82 200	48 200	22 200	128 200	58 200	21 100	89 200	68 200	4 200	4 200	20 200
		Северо-восток	от 18 до 25 км	10 200	82 200	48 200	33 200	133 200	88 200	17 100	83 200	82 200	4 200	18 200	24 200
	Восток	от 18 до 25 км	17 200	82 200	24 200	23 200	125 200	82 100	23 200	77 200	28 200	4 000	18 200	15 200	
	Юго-восток	от 18 до 25 км	18 200	82 200	48 200	18 200	131 200	84 200	20 100	103 200	88 200	3 200	17 200	16 200	
	Юг	от 18 до 25 км	15 200	102 200	48 200	23 200	135 200	82 200	17 100	129 200	51 200	4 000	48 200	22 200	
	Юго-запад	от 18 до 25 км	18 200	83 200	48 200	37 200	135 200	81 200	22 100	103 200	89 200	6 000	18 200	23 200	
	Запад	от 18 до 25 км	20 200	87 200	28 100	23 200	134 200	85 100	26 200	89 200	59 200	4 100	48 200	23 200	
	Северо-запад	от 18 до 25 км	25 100	88 200	48 200	38 200	137 200	89 200	31 100	109 200	59 200	3 000	47 200	23 200	
	за пределами МКАД (А-108)	Север	от 25 до 30 км	13 200	87 200	47 200	17 200	121 200	47 100	31 100	103 200	44 100	1 000	40 200	10 100
		Северо-восток	от 25 до 30 км	9 100	82 200	48 200	14 200	122 100	46 200	30 100	102 100	38 200	1 000	12 200	7 100
Восток		от 25 до 30 км	11 200	84 200	42 200	17 200	128 200	54 200	22 100	87 200	28 200	1 000	16 200	11 200	
Юго-восток		от 25 до 30 км	10 200	87 200	32 200	18 200	128 200	57 200	17 100	103 200	48 200	7 000	14 200	13 100	
Юг		от 25 до 30 км	12 200	82 200	27 200	18 200	128 200	51 200	18 200	105 200	48 200	1 000	23 200	12 200	
Юго-запад	от 25 до 30 км	10 200	85 200	28 200	18 200	129 200	43 200	11 100	75 200	38 200	1 200	13 200	14 200		
Запад	от 25 до 30 км	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Северо-запад	от 25 до 30 км	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 3.11 Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	20 600	73 800	46 400	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	17 900	88 500	46 100	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	16 000	81 600	45 700	г. Москва, п. Восточный; г. Батайская; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	21 300	90 300	41 500	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	17 800	59 000	35 600	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Шереметьево
Юго-запад	24 500	100 600	53 600	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	30 000	80 000	49 500	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	26 700	86 200	42 900	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	21 900	82 500	45 200	-

Источник информации: составлено ООО «ДФК»

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ДФК»

Рисунок 3.1

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в южном направлении 35 600 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в юго-западном направлении 53 600 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 45 200 руб./кв.м.

Таблица 3.12 Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	10 800	53 100	28 100	г. Лобня
Северо-восток	10 000	66 000	30 500	г. Пушкино; г. Истринский; г. Щелково; г. Фрязино
Восток	8 600	69 600	27 700	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли
Юго-восток	10 300	60 400	32 000	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино
Юг	13 800	60 400	34 000	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск
Юго-запад	15 000	60 200	34 700	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно
Запад	12 000	48 700	28 300	г. Звенигород; с. Павловская Слобода, шт. Нахабино; г. Дедовск
Северо-запад	16 100	70 000	35 100	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
Среднее значение	12 100	61 100	31 500	-

Источник информации: составлено ООО «ДФК»

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.2

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 27 700 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северо-западном направлении 35 100 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 31 300 руб./кв.м.

Таблица 3.13 Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	4 500	47 300	20 600	г. Лынтрово; г. Яхрома
Северо-восток	4 200	48 100	21 000	г. Сергиев Посад; г. Хотьково
Восток	5 000	36 300	15 700	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Лыкино-Дулево
Юго-восток	3 700	41 800	16 900	г. Воскресенск; гт. Белоозерский; г. Егорьевск
Юг	5 000	48 600	22 500	г. Чехов; г. Серпухов
Юго-запад	9 000	40 000	22 300	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка
Запад	5 100	48 000	23 800	г. Истра; г. Руза
Северо-запад	3 800	47 200	22 100	г. Солнечногорск; г. Клин
Среднее значение	5 000	44 700	20 600	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.3

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 15 700 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в западном направлении 23 800 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 20 600 руб./кв.м.

Таблица 3.14 Сводные данные по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 900	40 000	15 100	г. Дубна; г. Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	1 800	12 000	7 200	г. Шатура; г. Рошаль
Юго-восток	1 900	26 700	11 200	г. Коломна; г. Луковники
Юг	2 000	34 900	13 100	г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	1 000	26 000	12 400	г. Можайск
Запад	1 700	43 200	14 000	г. Волоколамск; пгт. Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	1 700	30 500	12 200	-

Источник информации: составлено ООО «ДФК»

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ДФК»

Рисунок 3.4

Минимальное значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 7 200 руб./кв.м. с НДС. Максимальное значение в северном направлении 15 100 руб./кв.м. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 12 200 руб./кв.м.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости:

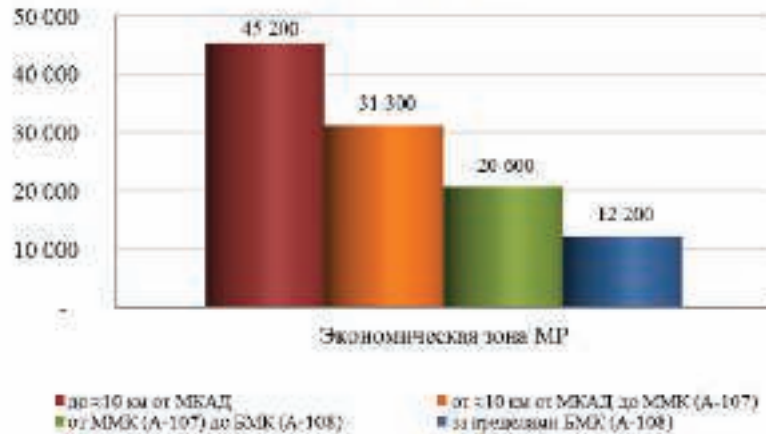
- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 3.15 Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	46 400	28 100	20 600	15 100
Северо-восток	46 100	30 500	21 000	-
Восток	45 700	27 700	15 700	7 200
Юго-восток	41 500	32 000	16 900	11 200
Юг	35 600	34 000	22 500	13 100
Юго-запад	53 600	34 700	22 300	12 400
Запад	49 500	28 300	23 800	14 000
Северо-запад	42 900	35 100	22 100	-
Среднее значение по ЭЗ	45 200	31 300	20 600	12 200

Источник информации: составлено ООО «ДФК»

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.5

Таблица 3.16 Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ~10 км от МКАД	от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	45 200	31 300	20 600	12 200
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-30,75%	-34,19%	-40,78%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-30,75%	-54,42%	-73,01%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 73,01% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ~10 км от МКАД».

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Таблица 3.17 Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м. (с НДС)

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	Период											
			3юн2015	4июл2015	1сен2016	3ян2016	4июл2016	1сен2017	3ян2017	5сен2017	1ноя2017	1ян18	3июл18	
до ~10 км от МКАД	до 10 км.	Офисные помещения	27 200	34 800	35 700	32 700	34 400	32 000	32 000	31 500	35 800	31 000	32 200	
		Торгового назначения ППЗ	132 300	128 700	129 000	127 800	121 600	123 700	123 500	123 400	124 200	122 100	124 700	
		Производственно-складского назначения	45 200	44 500	46 400	41 800	41 200	41 200	44 800	41 200	41 200	42 500	42 500	42 200
от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 11,5 км.	Офисные помещения	49 700	49 200	42 200	45 300	42 200	41 800	45 800	45 200	45 200	41 800	42 900	
		Торгового назначения ППЗ	61 700	58 200	59 500	61 000	61 400	61 700	64 800	61 200	61 200	61 200	64 800	
		Производственно-складского назначения	34 100	38 700	40 500	35 900	35 800	35 800	38 800	38 800	41 500	43 000	40 700	41 400
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от 11,5 до 14 км.	Офисные помещения	17 500	19 200	18 200	19 000	17 500	18 200	18 200	17 500	18 500	17 500	18 200	
		Торгового назначения ППЗ	69 500	72 200	72 200	72 200	70 800	69 200	68 200	68 200	68 200	68 200	68 200	
		Производственно-складского назначения	21 200	22 200	21 200	21 200	21 200	21 200	21 200	21 200	21 200	21 200	21 200	
за пределами БМК (А-108)	от 14 до 21 км.	Офисные помещения	41 700	38 900	31 200	32 400	31 800	31 200	31 900	31 900	31 900	31 900	32 900	
		Торгового назначения ППЗ	61 700	59 900	65 200	49 200	50 700	51 100	50 700	50 700	50 700	51 000	51 000	
		Производственно-складского назначения	15 500	19 200	14 000	14 100	13 800	15 200	15 200	15 200	15 200	15 200	15 200	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ~10 км от МКАД)

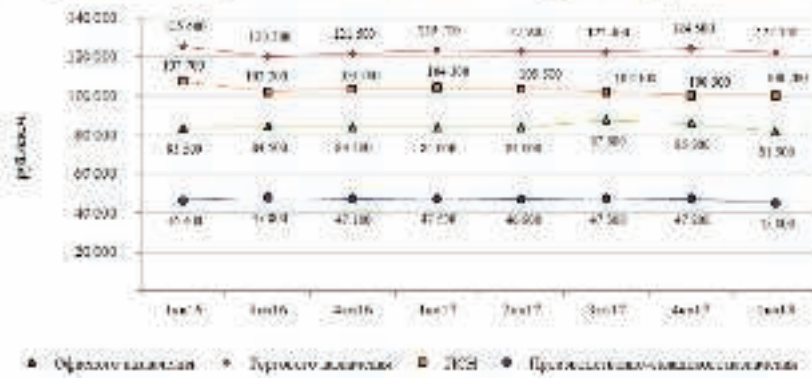


Рисунок 3.6

Таблица 3.18

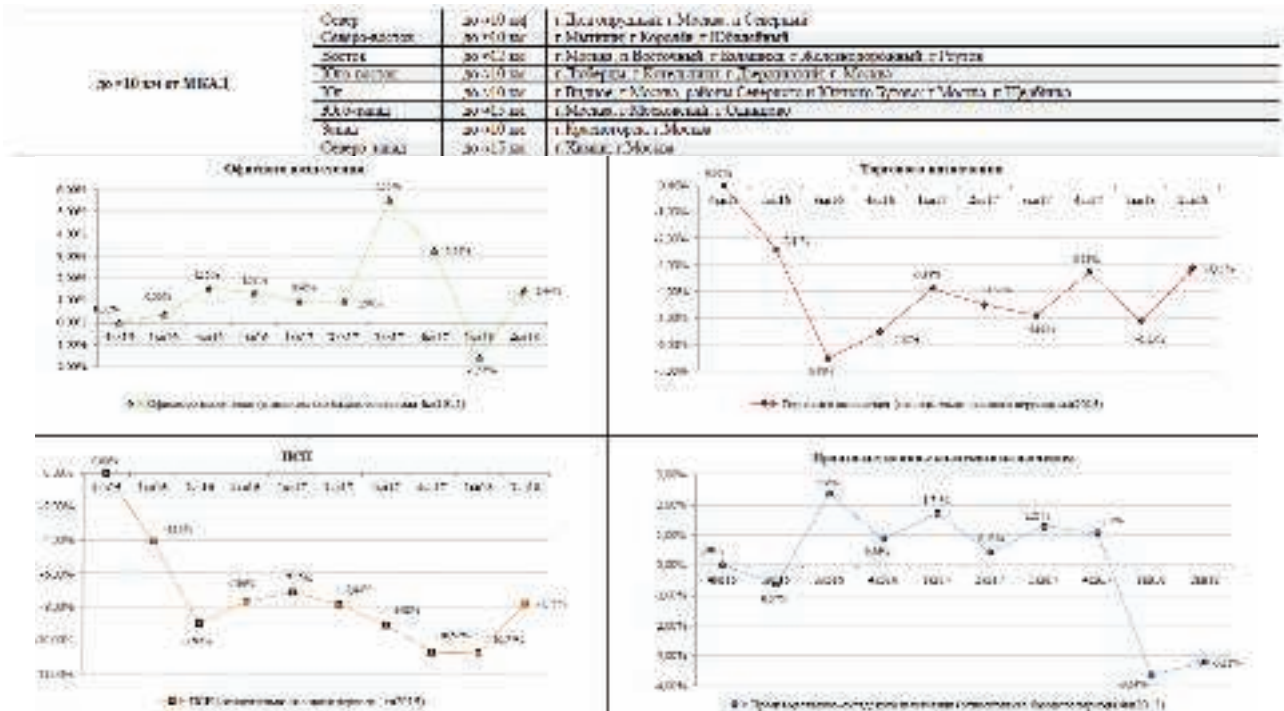
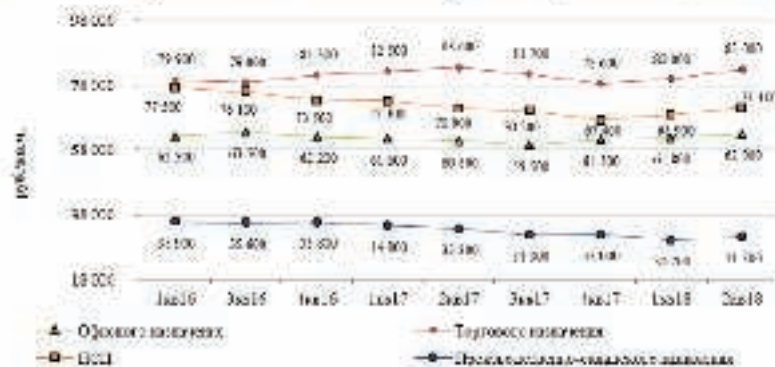


Рисунок 3.7 Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ~10 км от МКАД)

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ~10 км от МКАД) (до МКАД (3-10 км))



Сектор	от ~10 до ~30 км от МКАД	г. Люблино
Северо-восток	от ~10 до ~30 км от МКАД	г. Пушкино и г. Железнодорожный и г. Щелково и г. Фрязино
Восток	от ~10 до ~30 км от МКАД	г. Люблино-Панфиловский и г. Ступино и г. Коломенский и г. Подольск и г. Сергиево-Посадский и г. Звенигород
Центр	от ~10 до ~30 км от МКАД	г. Звенигородский и г. Раменский и г. Бронницы и г. Люберецкий
Юг	от ~10 до ~30 км от МКАД	г. Подольский и г. Подольск и г. Коломенский
Запад	от ~10 до ~30 км от МКАД	г. Мытищи и г. Троицк и г. Аэропорт и г. Отрадное
Юго-запад	от ~10 до ~30 км от МКАД	г. Железнодорожный и г. Солнечногорск и г. Волоколамск и г. Дедово и г. Дзержинский и г. Москва и г. Звенигород

Рисунок 3.8

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского района за пределами МКАД (от МКАД (4-107) до МКАД (4-107))

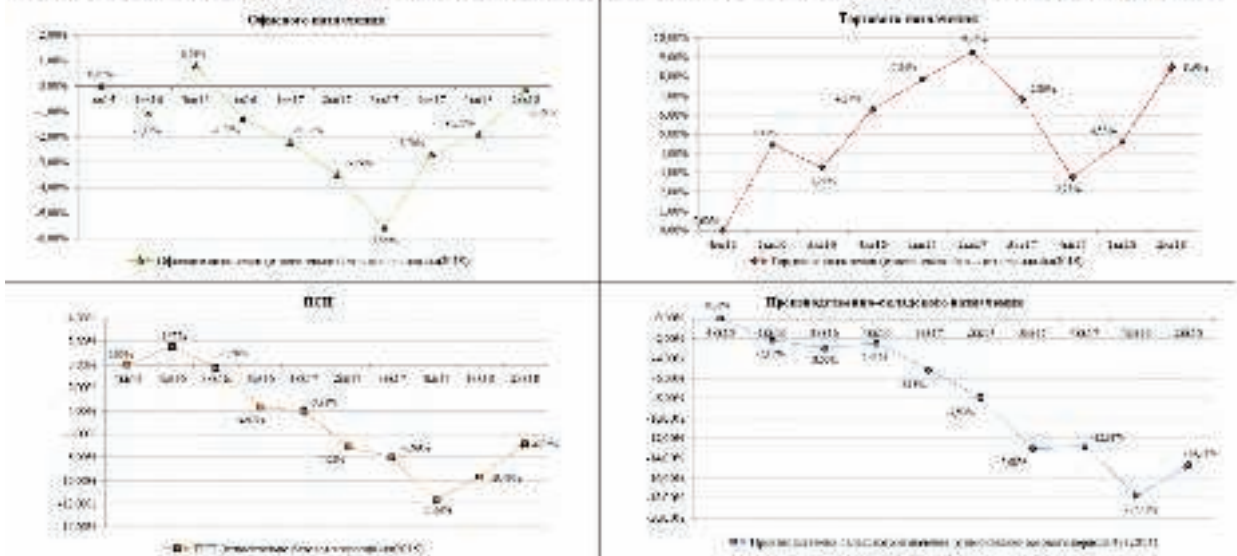
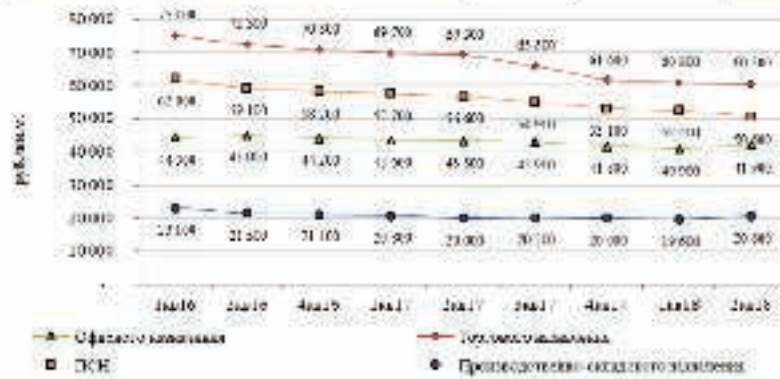


Рисунок 3.9

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского района за пределами МКАД (от МКАД (4-107) до МКАД (4-107))



от МКАД (4-107) до МКАД (4-107)

Север	от +35 до +60 км	г. Дмитров, г. Истрин
Северо-восток	от +31 до +61 км	г. Егорьев, Подольск, г. Мытищи
Восток	от +55 до +68 км	г. Бронницы, Звенигород, г. Истринский район, г. Шаховской район, г. Коломенский район, г. Дзержинский район
Юго-восток	от +43 до +66 км	г. Истринский район, г. Шаховской район, г. Коломенский район
Юг	от +31 до +60 км	г. Чехов, г. Сергиево-Посадский район
Юго-запад	от +21 до +61 км	г. Истринский район, г. Коломенский район
Запад	от +52 до +66 км	г. Истринский район
Северо-запад	от +25 до +68 км	г. Солнечногорский район, г. Звенигородский район

Рисунок 3.10

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского района за пределами МКАД (от МКАД (4-107) до МКАД (4-107))

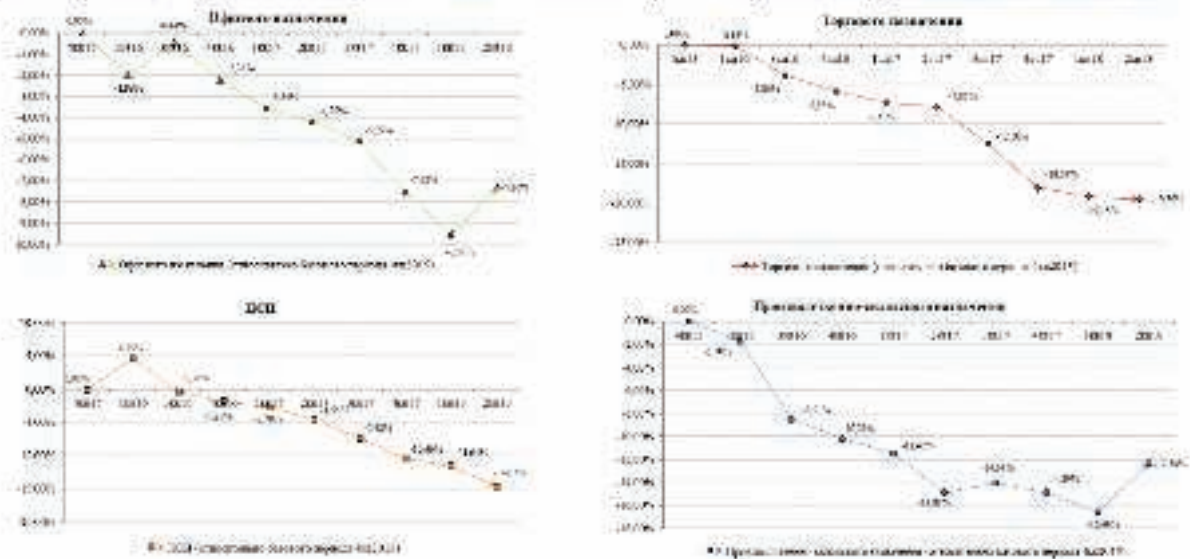
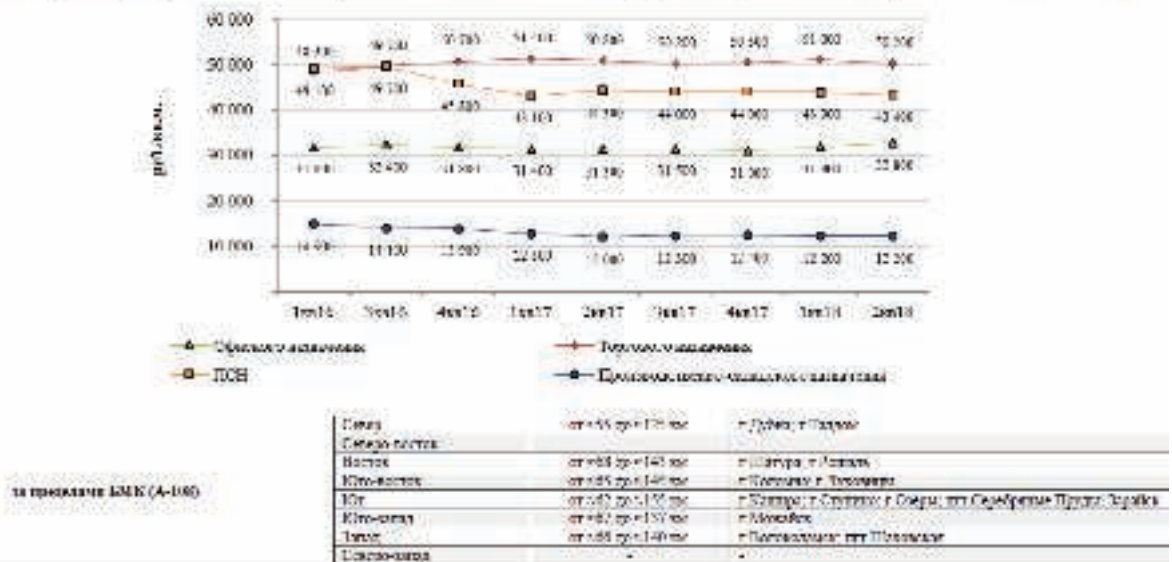


Рисунок 3.11

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского района за пределами МКАД (за пределами МКАД (А-106))



Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского района за пределами МКАД (за пределами МКАД (А-205))

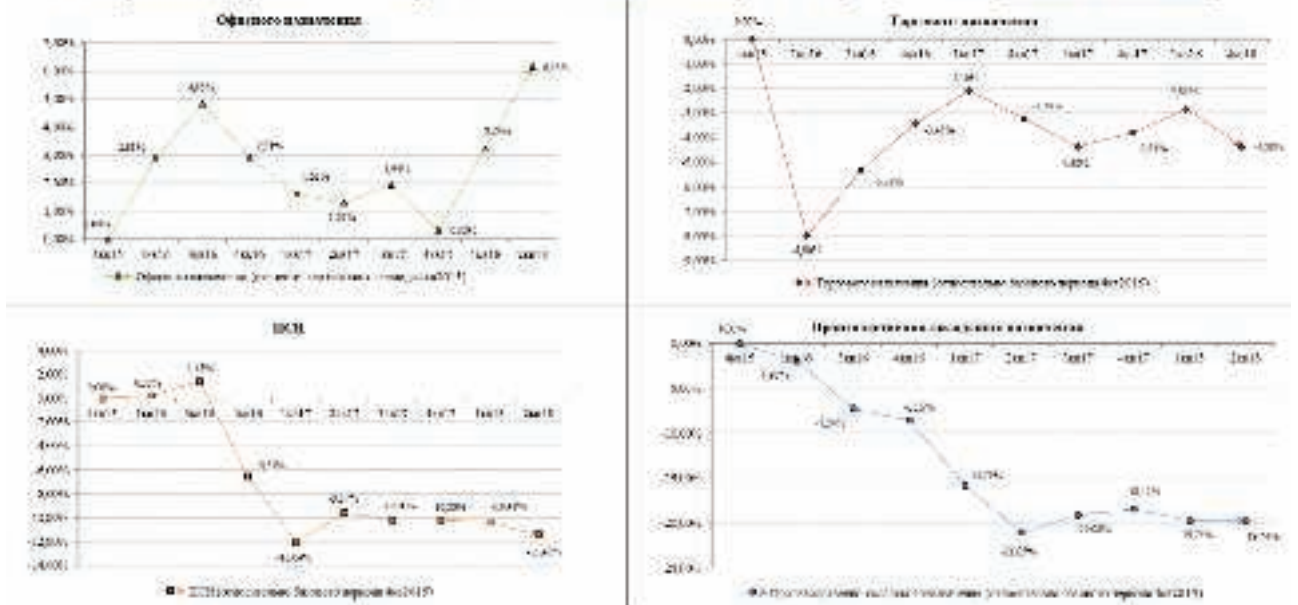


Рисунок 3.12

РЫНОК АРЕНДЫ

Таблица 3.19 Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

Локация/район МР	Параметры от МКАД, включая предельную максимальную цену	Удаленность от МКАД, км.	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости за пределами МКАД (за пределами МКАД) (руб./кв.м/мес. с НДС)											
			Офисные здания			Промышленные здания			BSN			Премиальные офисные здания		
			Мин.	Макс.	Сред. по району	Мин.	Макс.	Сред. по району	Мин.	Макс.	Сред. по району	Мин.	Макс.	Сред. по району
от 10 км от МКАД	Тверь	2 000	15 000	4 300	7 500	15 000	50 000	6 000	18 000	11 000	3 000	5 000	2 500	4 000
	Щербинское	4 000	12 000	8 000	5 000	60 000	20 000	7 000	24 000	12 000	3 000	2 000	5 000	4 000
	Пашков	4 500	13 000	8 500	7 000	60 000	22 000	7 500	25 000	12 000	3 000	2 000	5 000	4 500
	Щербинское	4 000	12 000	8 000	6 000	54 000	18 000	2 000	28 000	12 000	2 000	1 500	4 000	3 000
	BSN	2 000	12 000	10 000	7 000	27 000	20 000	2 000	24 000	12 000	3 000	1 500	4 000	3 000
	Щербинское	6 000	18 000	12 000	7 000	25 000	20 000	2 000	22 000	11 000	3 000	2 000	4 500	3 000
	Центры	6 000	17 000	12 000	6 000	22 000	21 000	2 000	23 000	12 000	2 000	1 500	5 000	3 000
от 40 км от МКАД за МКАД (А-205)	Щербинское	2 000	15 000	11 000	6 000	62 000	20 000	4 500	22 000	13 000	2 000	2 000	4 000	3 000
	Щербинское	2 000	12 000	8 000	6 000	25 000	15 000	2 000	17 000	9 000	1 000	0 500	4 000	3 000
	Пашков	1 000	10 000	5 000	2 000	23 000	15 000	1 000	17 000	10 000	2 000	1 500	3 000	2 000
	Щербинское	1 000	12 000	8 000	3 000	15 000	12 000	4 500	24 000	11 000	1 000	5 000	3 000	1 000
	Тверь	1 000	12 000	8 000	3 000	15 000	12 000	1 000	18 000	11 000	1 000	2 000	3 000	1 000
	Щербинское	1 000	12 000	8 000	3 000	15 000	12 000	1 000	18 000	11 000	1 000	2 000	3 000	1 000
	Центры	4 000	14 000	10 000	6 000	22 000	15 000	4 500	18 000	10 000	2 000	1 500	4 000	3 000
от МКАД (А-107) до МКАД (А-106)	Щербинское	2 000	12 000	8 000	4 000	23 000	18 000	2 000	18 000	10 000	1 000	0 500	3 000	2 000
	Щербинское	4 000	12 000	8 000	3 000	18 000	15 000	1 000	18 000	9 000	1 000	0 400	2 000	1 000
	Щербинское	2 000	10 000	6 000	3 000	24 000	21 000	4 000	14 000	9 000	800	0 500	1 500	1 000
	Щербинское	2 000	11 000	7 000	3 000	23 000	19 000	3 000	14 000	9 000	800	0 500	1 000	1 000
	BSN	2 000	12 000	7 000	2 000	23 000	20 000	4 000	14 000	9 000	800	0 500	1 500	1 000
	Щербинское	2 000	12 000	7 000	3 000	24 000	20 000	4 000	12 000	9 000	800	0 500	1 000	1 000
	Центры	4 000	12 000	8 000	2 000	23 000	20 000	1 000	18 000	9 000	1 000	0 500	1 000	1 000
Щербинское	2 000	12 000	7 000	3 000	25 000	19 000	2 000	14 000	9 000	800	0 500	1 000	1 000	

Экономическая зона МР	Направление от МКАД, количество представленных земельных участков	Удаленность от МКАД, км	Цена предложения аренды коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости (руб./кв.м./год, с НДС)											
			Общественного назначения			Торгового назначения			ПП			Производство неоплаченного назначения		
			Мин.	Макс.	Среднее	Мин.	Макс.	Среднее	Мин.	Макс.	Среднее	Мин.	Макс.	Среднее
в границах БМЗ №1051	Север	2 400	3 400	3 500	3 300	17 100	18 200	3 300	12 000	11 500	1 100	4 600	2 800	2 400
	Северо-восток													
	Восток	2 500	3 300	4 700	3 300	15 200	16 900	3 000	10 600	9 800	900	3 100	1 800	2 100
	Юго-восток	2 200	3 300	3 800	3 300	24 000	11 400	2 300	11 000	7 100	700	2 100	2 800	2 200
	Юг	3 300	12 000	7 900	3 300	24 000	16 600	3 300	12 000	8 700	700	4 200	2 500	3 200
	Юго-запад	3 300	9 000	3 300	3 300	16 100	8 800	3 300	11 000	7 100	1 100	2 200	2 300	3 300
Запад	2 400	9 100	4 100	3 300	26 500	16 100	3 300	12 000	8 800	600	4 300	2 100	2 700	

НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 3.20 Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	2 800	7 700	4 800	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	3 000	7 200	5 000	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	2 500	7 400	3 100	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	2 100	7 100	4 200	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	3 000	7 700	4 800	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	3 000	7 200	4 700	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	3 800	7 200	5 200	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	2 400	9 200	4 400	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	2 700	7 600	4 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.13

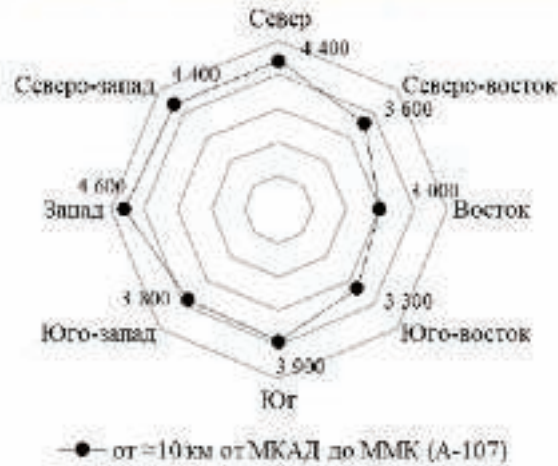
Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в юго-восточном направлении 4 200 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в западном направлении 5 200 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 4 800 руб./кв.м./год.

Таблица 3.21 Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 900	6 500	4 400	г. Лобня
Северо-восток	2 000	5 700	3 600	г. Пушкино; г. Истринский; г. Щетинское; г. Фряново
Восток	1 000	5 500	3 000	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Москва; г. Электрогорск; г. Электроугли
Юго-восток	1 600	5 800	3 300	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Дзержинское
Юг	2 000	5 500	3 900	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск
Юго-запад	1 800	5 900	3 800	г. Москва; г. Троицк; г. Аэропорт; г. Солнечногорск
Запад	2 400	6 500	4 600	г. Звенигород; с. Павловское Слободы, шт. Нахабино; г. Дедовка
Северо-запад	2 200	6 800	4 400	г. Аэропорт; г. Москва; г. Звенигород
Среднее значение	1 900	6 000	3 900	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ЛФК»

Рисунок 3.14

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в восточном направлении 3 000 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в западном направлении 4 600 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 3 900 руб./кв.м./год.

Таблица 3.22 Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЗЗ
Север	1 200	5 000	2 800	г. Дмитров, г. Яхрома
Северо-восток	1 200	9 400	3 400	г. Ступино, Пески, г. Хотьково
Восток	800	3 300	1 700	г. Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г. Электроторск, г. Куровское, Ликино-Дулево
Юго-восток	900	5 000	2 000	г. Воскресенск, шт. Балашихинский, г. Игорьевск
Юг	800	4 200	2 500	г. Чехов, г. Серпухов
Юго-запад	800	4 500	3 000	г. Наро-Фоминск, г. Клинки
Запад	1 200	5 000	3 000	г. Истра, г. Руза
Северо-запад	800	5 300	3 000	г. Солнечногорск, г. Клин
Среднее значение	800	5 200	2 700	

Источник информации: составлено ООО «ЛФК»

Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ЛФК»

Рисунок 3.15

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 1 700 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северо-восточном направлении 3 400 руб./кв.м./год.

Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 700 руб./кв.м./год.

Таблица 3.23 Сводные данные по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	1 100	4 600	2 600	г. Дубна; г. Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	900	1 800	1 400	г. Шагура; г. Рошаль
Юго-восток	700	5 000	2 000	г. Коломна; г. Луховицы
Юг	700	4 200	2 300	г. Кашира; г. Ступино; г. Озера; шт. Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	1 100	3 500	2 300	г. Можайск
Запад	600	4 800	2 100	г. Волоколамск; шт. Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
Среднее значение	900	4 000	2 100	-

Источник информации: составлено ООО «ЛФК»

Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ЛФК»

Рисунок 3.16

Минимальное значение стоимости аренды производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» представлено в восточном направлении 1 400 руб./кв.м./год с НДС. Максимальное значение в северном направлении 2 600 руб./кв.м./год. Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 2 100 руб./кв.м./год.

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения средней стоимости офисной недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.

Таблица 3.24 Сводные данные по аренде производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м./год (с НДС)			
	до ~10 км от МКАД	от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Север	4 800	4 400	2 800	2 600
Северо-восток	5 000	3 600	3 400	-
Восток	5 100	3 000	1 700	1 400
Юго-восток	4 200	3 300	2 000	2 000
Юг	4 800	3 900	2 500	2 300
Юго-запад	4 700	3 800	3 000	2 300
Запад	5 200	4 600	3 000	2 100
Северо-запад	4 400	4 400	3 000	-
Среднее значение по ЭЗ	4 800	3 900	2 700	2 100

Источник информации: составлено ООО «ЛФК»

Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м./год, с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Рисунок 3.17

Таблица 3.25 Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до БМК (А-108)	за пределами БМК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м	4 800	3 900	2 700	2 100
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-18,75%	-30,77%	-22,22%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-18,75%	-43,75%	-56,25%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

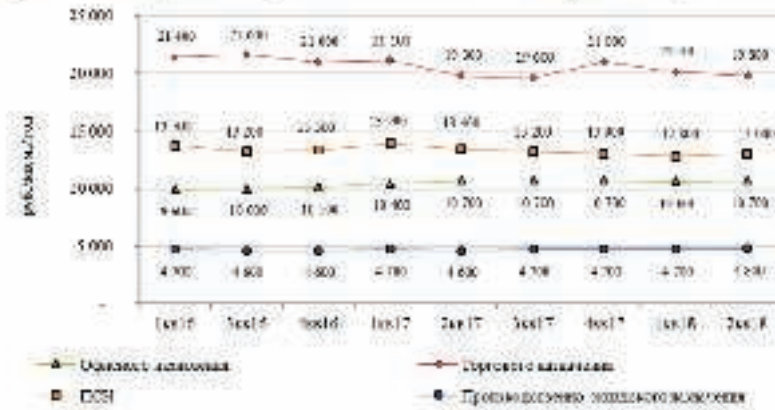
При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (MP) цена предложения аренды производственно-складской недвижимости в среднем снижается на 56,25% относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».

Таблица 3.26 Сводные данные средних значений цены предложения по аренде коммерческой недвижимости MP за пределами МКАД, руб./кв.м./год (с НДС)

Наименование экономической зоны MP	Удаленность от МКАД, км	Тип недвижимости	Год												
			2015	2015	2016	2016	2016	2017	2017	2017	2017	2017	2017		
до МКАД (MKAD)	до 10 км	Складская недвижимость	3000	4000	4000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
		Торговая недвижимость	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
		ПЦП	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
		Производственно-складская недвижимость	4000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 15 км	Складская недвижимость	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000
		Торговая недвижимость	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
		ПЦП	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
		Производственно-складская недвижимость	3000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
от ММК (А-107) до БМК (А-108)	от 15 до 20 км	Складская недвижимость	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000
		Торговая недвижимость	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
		ПЦП	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
		Производственно-складская недвижимость	3000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
за пределами БМК (А-108)	от 20 км	Складская недвижимость	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000
		Торговая недвижимость	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
		ПЦП	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
		Производственно-складская недвижимость	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Динамика средней цены предложения по группе коммерческой недвижимости московского района за пределами МКАД (до 10 км от МКАД)



до 10 км от МКАД

Север	до 10 км	г. Дзержинский, г. Москва, в. Северный
Северо-восток	до 10 км	г. Мытищи, в. Восточный, г. Истринский
Восток	до 10 км	г. Москва, в. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожная, г. Реутов
Юго-восток	до 10 км	г. Люберцы, г. Балашиха, г. Дзержинский, г. Москва
Юг	до 10 км	г. Щелково, г. Москва, район Северного Южного Бульвар, г. Мытищи, г. Щербинка
Юго-запад	до 10 км	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово
Запад	до 10 км	г. Звенигород, г. Москва
Северо-запад	до 10 км	г. Химки, г. Москва

Рисунок 3.18

Динамика средней цены предложения по группе коммерческой недвижимости московского района за пределами МКАД (до 10 км от МКАД)

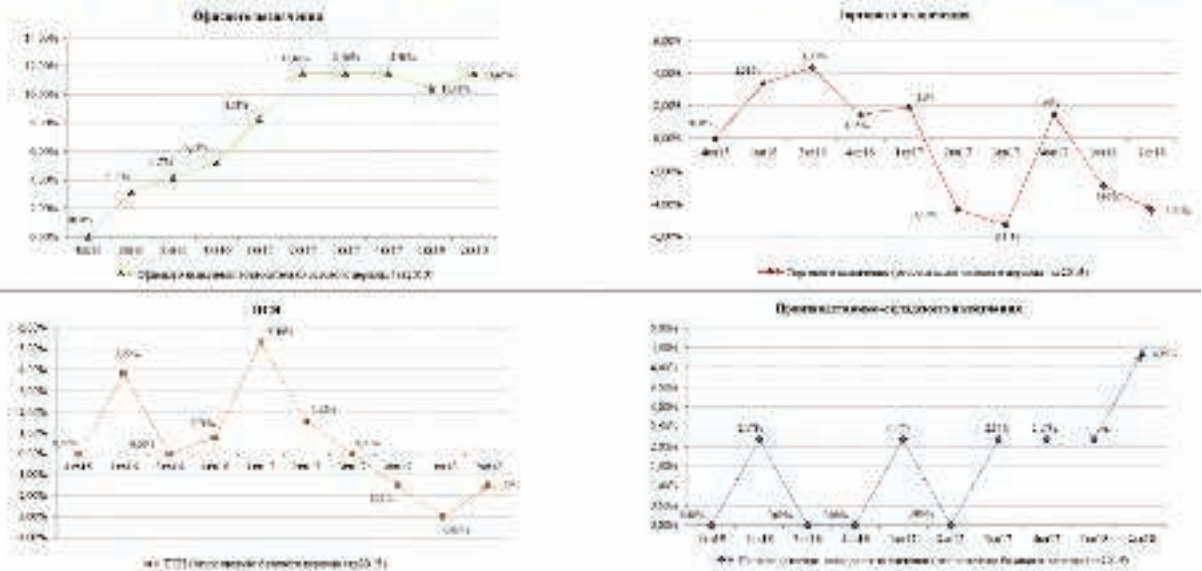
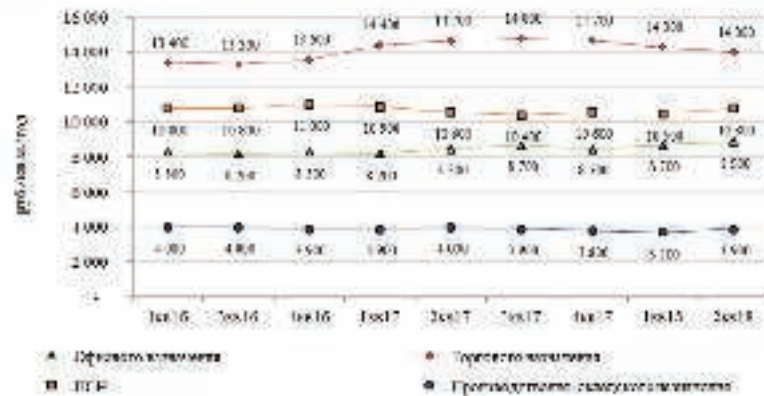


Рисунок 3.19

Динамика средней цены предложения по группе коммерческой недвижимости московского района за пределами МКАД (от 10 км от МКАД до МКАД (4-10))



от 10 км от МКАД до МКАД (4-10)

Север	от 10 до 28 км	г. Щербинка
Северо-восток	от 10 до 31 км	г. Гусино, г. Истринский, г. Истринский, г. Орехово
Восток	от 10 до 31 км	г. Дзержинский, г. Звенигород, г. Ступино, г. Мытищи, г. Балашиха, г. Железнодорожная, г. Реутов
Юго-восток	от 10 до 30 км	г. Люберцы, г. Балашиха, г. Дзержинский, г. Мытищи
Юг	от 10 до 28 км	г. Щелково, г. Балашиха, г. Железнодорожная
Юго-запад	от 15 до 28 км	г. Москва, г. Троицк, г. Одинцово, г. Подольск
Запад	от 10 до 17 км	г. Звенигород, г. Паликатово, г. Ступино, г. Щербинка, г. Дзержинский
Северо-запад	от 15 до 31 км	г. Химки, г. Москва, г. Звенигород

Рисунок 3.20

Динамика средней цены предложения по группе коммерческой недвижимости московского региона за периодом МКД (от 1Q14 до 4Q18) до МКМ (4-1Q18)

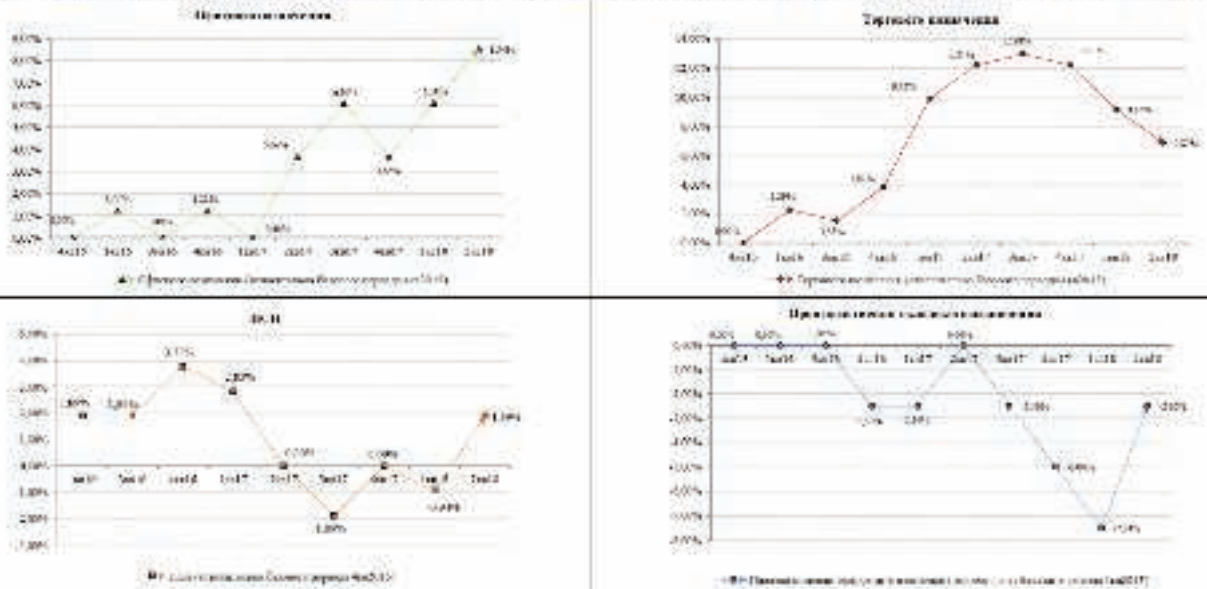
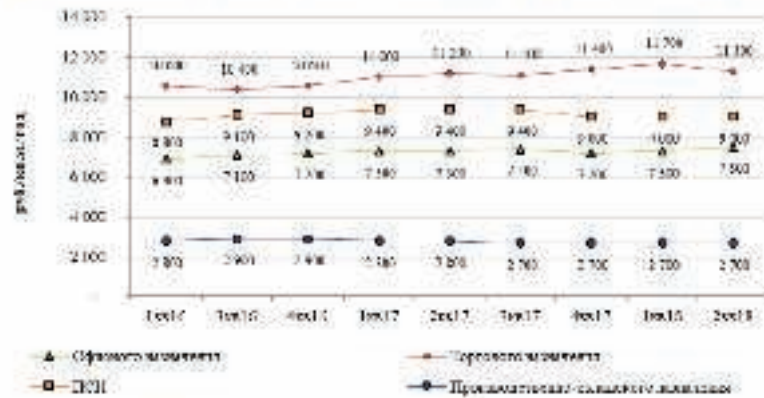


Рисунок 3.21

Динамика средней цены предложения по группе коммерческой недвижимости московского региона за периодом МКД (от МКМ (4-1Q17) до МКМ (4-1Q18))



от МКМ (4-1Q17) до МКМ (4-1Q18)

Салар	от 1Q18 по 4Q18	Саларьево - Парус
Саларьево-восток	от 1Q18 по 4Q18	Саларьево - Парус + Холостяк
Восток	от 1Q18 по 4Q18	Аэропорт - Парус + Шинниковый Парус + Парус-Сервис + Парус-Сервис - Парус-Сервис
Парус-Сервис	от 1Q18 по 4Q18	Парус-Сервис, от Парус-Сервис + Парус-Сервис
ИТЦ	от 1Q18 по 4Q18	ИТЦ, от Саларьево
Производственно-складские помещения	от 1Q18 по 4Q18	Парус - Парус, от Парус
Торгов	от 1Q18 по 4Q18	Парус + Парус
Саларьево-запад	от 1Q18 по 4Q18	Саларьево-запад + Парус

Рисунок 3.22

Динамика средней цены предложения по группе коммерческой недвижимости московского региона за периодом МКД (от МКМ (4-1Q17) до МКМ (4-1Q18))

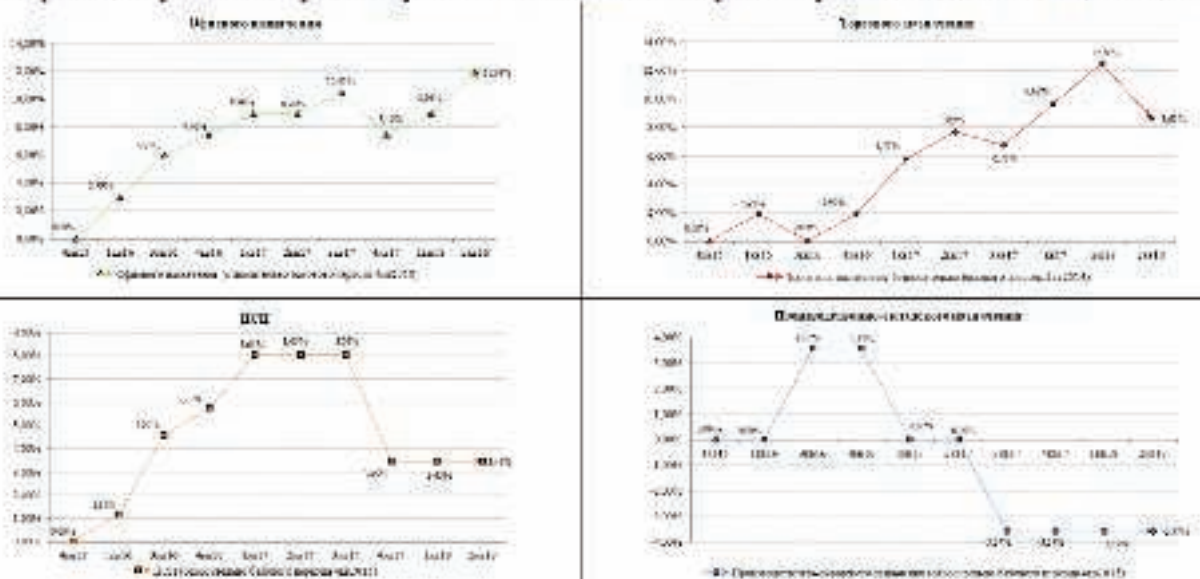
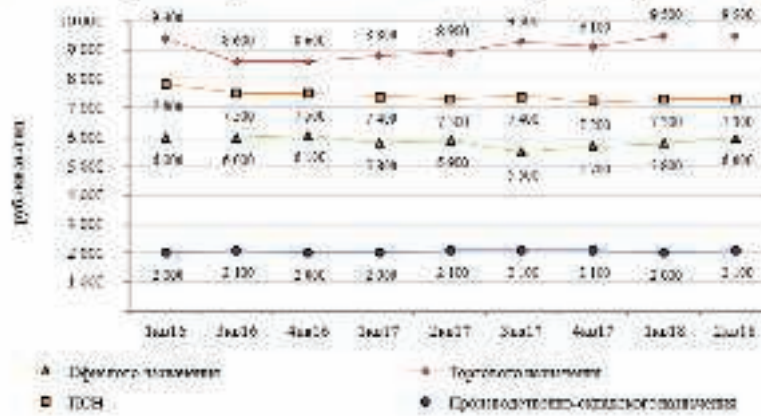


Рисунок 3.23

Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского района за пределами МКАД (за пределами БМК (А-108))



за пределами БМК (А-108)

Сфера	от МКАД до МКАД	г.Домо.г.Звени
Складского назначения	от МКАД до МКАД	г.Шатура, г.Талдом
Всего объектов	от МКАД до МКАД	г.Калужская, г.Тульская
ЛСН	от МКАД до МКАД	г.Калужская, г.Тульская, г.Орехово-Зуевский, г.Домо.г.Звени, г.Зарайск
Производственно-складского назначения	от МКАД до МКАД	г.Малоярославская
Сфера-Итого	-	г.Наро-Фоминский, гтг.Шатура

Рисунок 3.24

Динамика средней цены предложения по аренде коммерческой недвижимости московского района за пределами МКАД (за пределами БМК (А-108))

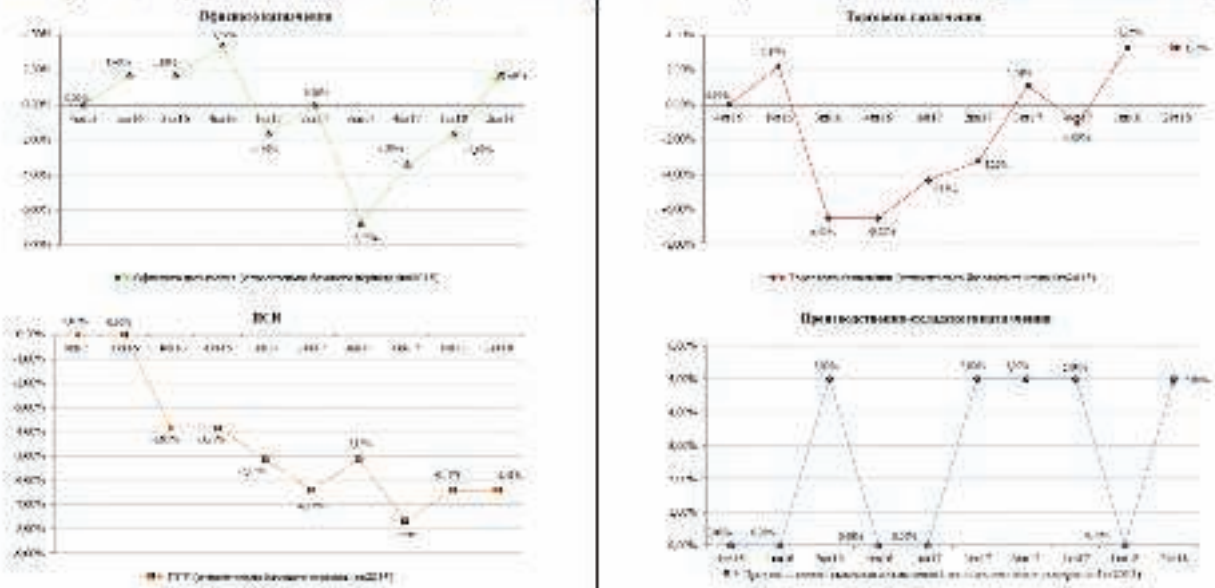


Рисунок 3.25

Таблица 3.27 Определение ВРМ

Тип недвижимости	Экономическая зона МР	1 кв 2018			3 кв 2018		
		Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ	Продажа (руб./кв.м.)	Аренда (руб./кв.м./год)	ВРМ
Офисного назначения	до МКАД от МКАД	81 900	10 600	7,73	84 400	10 700	7,89
	от МКАД до МКАД за пределами БМК (А-108)	61 800	8 700	7,18	62 900	8 900	7,07
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	40 900	7 300	5,69	41 900	7 500	5,59
	за пределами БМК (А-108)	31 900	5 800	5,50	32 800	6 000	5,47
Торгового назначения	до МКАД от МКАД	122 100	20 300	6,07	124 700	19 800	6,30
	от МКАД до МКАД за пределами БМК (А-108)	80 000	14 300	5,59	83 000	14 000	5,93
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	60 800	11 700	5,29	60 500	11 300	5,36
	за пределами БМК (А-108)	51 000	9 500	5,37	50 700	9 500	5,26
ЛСН	до МКАД от МКАД	100 700	12 800	7,83	105 600	13 000	7,97
	от МКАД до МКАД за пределами БМК (А-108)	68 900	10 500	6,56	71 100	10 800	6,58
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	52 400	9 000	5,82	50 600	9 000	5,62
	за пределами БМК (А-108)	43 900	7 300	6,01	43 400	7 300	5,95
Производственно-складского назначения	до МКАД от МКАД	45 000	4 700	9,57	45 500	4 800	9,42
	от МКАД до МКАД за пределами БМК (А-108)	30 700	3 700	8,16	31 500	3 900	8,03
	от МКАД (А-107) до БМК (А-108)	19 600	2 700	7,26	20 600	2 700	7,63
	за пределами БМК (А-108)	12 200	2 000	6,10	12 200	2 100	5,81

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Основные индикаторы рынка

	П1 2017	П1 2018	2018П
Общий объем инвестиций, \$ млн	1 750	890	4 000
Ставки капитализации в Москве, «спрайм», %			
Офисная недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–10
Торговая недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–10
Складская недвижимость	12–13	11,5–12,5	11,5–12,5

Макроэкономика

По данным Росстата, в марте – мае инфляция сохранялась на устойчиво низком уровне 2,4% в годовом выражении, в июне – на уровне 2,3% г/г. Однако новые антироссийские санкции, введенные в апреле, повлекли за собой ослабление курса рубля: средний курс американского доллара в апреле составил 62 руб./долл., что на 6,5% выше, чем в марте. Также в июне правительство РФ объявило о повышении ставки НДС с 18% до 20% начиная с 2019 г., что приведет к ускорению темпов инфляции уже в этом году. С учетом перечисленных факторов, ЦБ РФ взял паузу в снижении ключевой ставки, оставив ее неизменной во II квартале 2018 г. – 7,25%.

ЦБ РФ ожидает ускорения инфляции до 3,5–4% к концу 2018 г. на фоне грядущего повышения НДС.



В июне Росстат обнародовал ранее опубликованные данные по темпам роста промышленности за период 2016–2018 гг. В результате пересмотра оценка роста промышленного производства была за 2017 г. повышена с 1% до 2,1% г/г, а за I квартал 2018 г. – с 1,9% до 2,8% г/г. В этой связи ожидается также и пересмотр оценки основных макроэкономических индикаторов за тот же период. По оценкам Минэкономразвития, пересмотр данных добавит еще 0,3 п.п. к текущей оценке роста ВВП за 2017 г. (1,5%). Министерство ожидает, что предстоящее увеличение НДС отразится на российской экономике уже в этом году, вследствие чего понизило прогноз по росту ВВП на 2018 г. с 2,1% до 1,9%.



¹⁰ http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/investment_q2_2018_rus.pdf?la=ru-RU

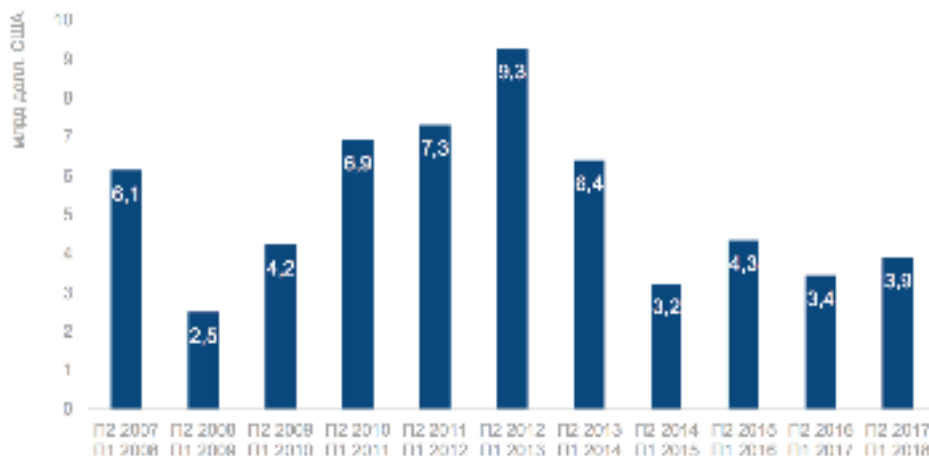
Итоги 1 полугодия

Суммарный объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость в I полугодии 2018 г. составил \$890 млн, что почти вдвое меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Последовавшее после введения нового пакета антироссийских санкций ослабление курса рубля, ожидаемое ускорение инфляции и грядущего повышения НДС – эти факторы привели к снижению активности на инвестиционном рынке недвижимости в первых двух кварталах текущего года.

Несмотря на снижение объемов инвестиций в I полугодии 2018 г. по сравнению с I полугодием 2017 г., в 12-месячном выражении отмечается положительный тренд



Динамика общего объема инвестиций в млрд \$ полугодиями
Источник: Colliers International

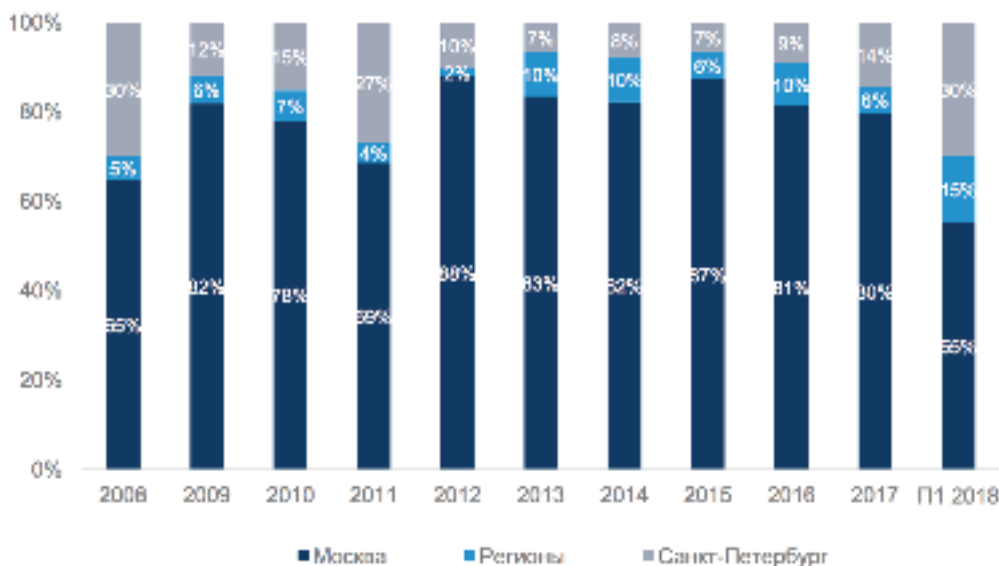


Распределение инвестиций

В первые шесть месяцев 2018 г. более половины общего объема транзакций – 55% – было сосредоточено в Московском регионе. Последние два года наблюдается рост активности на петербургском рынке. За январь – июнь 2018 г. доля города в общероссийском объеме инвестиций оценивается на уровне 30%, или \$270 млн. Значительное влияние на региональное распределение долей инвестиций оказала сделка по продаже 12 гипермаркетов K-Rauta в России, 8 из которых расположены в Северной столице.



Региональное распределение инвестиций, %
Источник: Colliers International



Доминирующим по объему вложенных средств в первой половине года стал офисный сегмент, привлéкший \$392 млн, или 44% совокупного объема транзакций. В торговую недвижимость было инвестировано \$324 млн, что составило 37% общего объема. Доля складской недвижимости за прошедший год увеличилась в два раза – до 14%.

Офисный и торговый сегменты привлекли наибольшую часть инвестиций



Распределение инвестиций по количеству объектов: %
Источник: Соблен Интимаком



Доля иностранных инвесторов в первом полугодии составила 44%, увеличившись по сравнению с 2017 г. в 2,4 раза. Рост обусловлен закрытыми в этот период двумя крупными сделками с участием зарубежных инвесторов: покупка второго офисного здания комплекса «Метрополис» в Москве компаниями Hines и PPF Real Estate и ранее упомянутая покупка компанией Leroy Merlin 12 гипермаркетов K-Rauta в России.



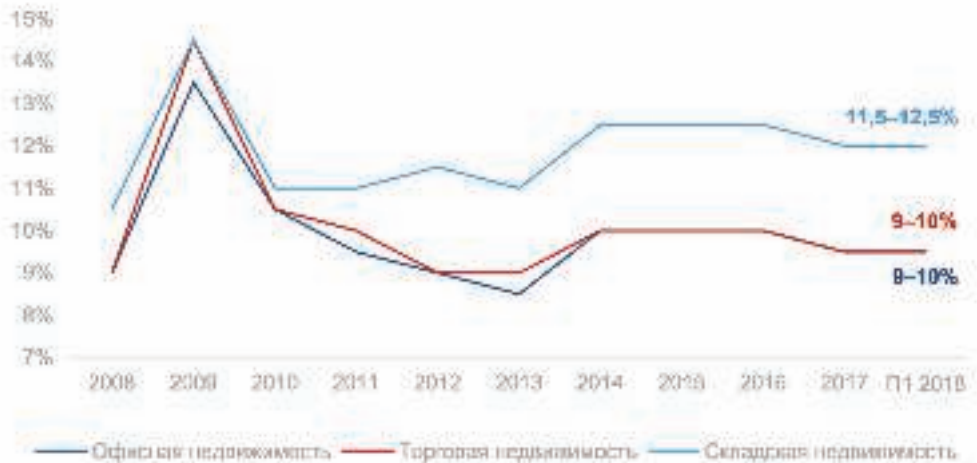
Доля иностранных инвесторов в общем объеме инвестиций, %
Источник: Соблен Интимаком



Пауза ЦБ в снижении ключевой ставки будет оказывать сдерживающее влияние на снижение ставок капитализации



Динамика ставок капитализации в Москве, график
Источник: Соблен Интимаком



По нашей оценке, до конца 2018 г. преобладающими по объему инвестиций станут офисный и торговый сегменты. Основной фокус при этом будет сосредоточен на инвестиционных активах, генерирующих доходный поток. Продолжит наращивание доли в общем объеме транзакций Санкт-Петербург, где несколько высоколиквидных активов являются предметом переговоров. В целом ряд крупных сделок в настоящий момент находятся в процессе переговоров, что позволит достичь по итогам 2018 г. сопоставимого с прошлым годом общего объема инвестиций – порядка \$4 млрд.

Ценообразующие факторы для производственно-складских помещений

Для понимания процессов ценообразования на рынке производственно-складских помещений, имеет смысл выделить перечень факторов, влияющих на стоимость подобных объектов. По данным риэлторских компаний¹¹, участники рынка выделяют следующие основные ценообразующие факторы:

- Местоположение;
- Площадь;
- Наличие хороших подъездных путей;
- Наличие возможности разгрузки-погрузки;
- Наличие заведенной на участок ветки/тупика ж/д;
- Наличие охраны;
- Состояние.

Рассмотрим вышеперечисленные ценообразующие факторы подробнее.

Местоположение - стоимость объекта недвижимости складского назначения напрямую зависит от местоположения помещения, направления (шоссе), расположения относительно основных транспортных магистралей района расположения. Эти параметры тесно связаны с доступностью для пользователей объекта, возможностью оперативного подвоза грузов, отсутствием ограничений на въезд грузового транспорта, степенью загруженности транспортных магистралей.

Площадь – в результате проведенного интервьюирования риэлторов, занимающихся реализацией коммерческих объектов, было установлено, что ставки аренды производственно-складских помещений находятся в прямой зависимости от площади помещения.

Наличие хороших подъездных путей увеличивает стоимость складского помещения, в связи с тем, что основной ценообразующий фактор производственно-складской недвижимости – расположение на незначительном удалении от основных транспортных магистралей и наличие хороших подъездных путей.

Наличие возможности разгрузки-погрузки. Возможность доступа большегрузных транспортных средств, является одним из определяющих факторов, влияющих на формирование величины арендной платы и рыночной стоимости для производственно-складской недвижимости. Объекты, не имеющие возможности разгрузки-погрузки, ценятся ниже, за счет уменьшения спроса потенциально возможных арендаторов.

Наличие заведенной ж/д. ветки с возможностью её использования для осуществления производственной деятельности является существенным фактором, оказывающим влияние на ставку аренды производственно-складских помещений. Помещения, расположенные на территории производственных баз, имеющих подобное улучшения, предлагаются по более высоким ставкам аренды, нежели помещения без ж/д. ветки.

Наличие охраны. Объекты, расположенные на охраняемой территории, предлагаются по более высокой арендной ставке, нежели неохраняемые помещения.

Техническое состояние - по данным участников рынка, выделяются сегменты по качеству ремонта:

- «стройвариант», без отделки;
- «требуется капитальный ремонт»;
- «требуется косметического ремонта»;
- «хорошее, рабочее».

Влияние фактора состояния складского помещения определяется затратами на проведение ремонта.

Мониторинг предложений по продаже и аренде зданий складского назначения сопоставимых объекту оценки, выявил объекты, представленные в таблице ниже.

Таблица 3.28.

Информация об объектах коммерческого (складского) назначения выставленных на продажу

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м	Описание	Источник
1	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Николо-Хованское	12 000,00	65 000	Складской комплекс расположен на земельном участке 1.59 Га, плюс 5000 кв.м. Под парковку транспорта, на территории Технопарка Индиго. Новый современное многофункциональный складской комплекс класса А+ площадью 12000 кв.м, в том числе 3000 кв.м офисных площадей. Предназначенный для организации распределительного центра, легкого производства, возможна организация склада холодильника.	https://www.cian.ru/sale/commercial/190557258/

¹¹ Специалисты коммерческого отдела компании (АН «МИЭЛЬ-Недвижимость» тел.: (495) 777-33-77, АН «ИНКОМ-Недвижимость» тел.: (495) 363-10-10).

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м	Описание	Источник
	деревня, вл1031, Калужское шоссе, 4 км от МКАД			Возможна установка автоматизированной системы управления складом. Складской комплекс расположен на земельном участке 1.59 Га, на территории Технопарка Индиго. Граничит с оптово-розничным продовольственным центром "ФУД СИТИ". Земля и строения в собственности.	
2	Московская область, Одинцово, Полевая ул., 17, Минское шоссе, 10 км от МКАД	10 257,00	52 920	Предлагается административно-складской комплекс общей площадью 10 257,5 кв.м., состоящий из 2 отдельно стоящих зданий общей площадью 2 965 кв.м. и 7 292,5 кв.м. Помещения находятся в рабочем состоянии. Круглогодичный подъезд для крупнотоннажного транспорта. Площадка для маневрирования большегрузных а/м. Парковка для легковых автомобилей на 30 м/м. Коммуникации центральные: водопровод, канализация, электроэнергия, теплоснабжение. Прямые договора с поставщиками коммунальных услуг. Энергоснабжение: 500 кВт на весь комплекс. На территории имеется внутренний пожарный водопровод с рукавами. Круглосуточная система видеонаблюдения территории. Юридический статус: частная собственность (собственник юридическое лицо). Земельный участок общей площадью 21 317 кв.м. (2,1317 Га) в собственности. Разрешенное использование: для размещения производственно-складских и административно-бытовых строений	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/184785140/
3	Москва, Киевское шоссе, 5 км от МКАД	16 700,00	44 910	Общая площадь – 16 700 кв.м. из них складская 15 800 кв.м. и офисная 900 кв.м. Площадь прилегающей территории к зданию – 1.4 Га. Нагрузка на пол до 8 тонн на кв.м. на первом этаже и до 2 тонн на втором/ Ворота автоматические с пандусом – 6. Лифты грузовые с пандуса грузоподъемностью 3 тонны каждый – 6. Точка подключения для зарядки кар. Охрана периметра, видеонаблюдение, датчики движения. Все документы в наличии.	http://skladman.com/ru/sell/lotnum-155
4	Московская область, Видное, Белокаменное ш., Каширское шоссе, 8 км от МКАД	8 300,00	47 200	Продается складское помещение площадью 8300м2. Из них: Склад-6048м2, мезонин-1512м2, офис-642м2 Земельный участок, площадью 11 324 м2 в собственности Высота потолков-12м, полы антипыль. 8 доковых ворот, мощность 100кВт(увеличение мощности обсуждается) Естественная вентиляция, отопление газ, наличие мокрых точек. Круглосуточный режим доступа, охраняемая территория.	https://vidnoye.cian.ru/sale/commercial/194004861/
5	Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, ул. Адмирала Корнилова, 61	3 338,00	37 118	Продажа склада. Метро Саларьево 500 метров. Два этажа: склад + мезонин + офис. Площадь 1 этажа- 1 754,1 кв.м. Складская антресоли- 1 068,8 кв.м. Офисы 515,2 кв.м. Комплекс имеет огороженную, благоустроенную территорию с удобным подъездом. Общая площадь территории 6 га. 3 въезда на территорию для автомобилей собственников и арендаторов. Количество парковочных мест 500 м/м. Современные инженерные коммуникации (собственная котельная, системы водо-, тепло-, энергоснабжения). Температурный режим +16 +18 градусов. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. Наличие системы приточно-вытяжной вентиляции. Надежная система безопасности и контроля доступа на территорию 24 часа в сутки. Оптиково-волоконные системы коммуникаций. Материалы стен - "сэндвич"-панели, материалы перекрытий железобетон, мягкая кровля. Полы бетонные упрочненные с антипылевым покрытием с нагрузкой 5 т/кв.м. Высота потолков (до фермы усиления) 12 м. Высота от пола до антресоли 6 м. Высота от антресоли до фермы балок 6м. Предусмотрены подъемники грузоподъемностью 1000 кг. Офисные помещения обеспечены естественным освещением, защищены от шума и вибрации, есть лифт. Ворота с механическим приводом. Мощность подстанции всего объекта - 630 кВт.	https://www.cian.ru/sale/commercial/190454895/
6	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Западное, м. Улица Академика Янгеля, Никопольская улица, 4	13 000,00	57 692	Предлагаем к продаже Офисно-складской комплекс, м Южная, ближайшая автотрасса - Варшавское ш., 3. Бирюлево, офисно-производственная площадь 13000 кв.м, рабочее состояние, возможно увеличение площадей, действующие коммуникации, земельный участок в долгосрочной аренде.	https://www.cian.ru/sale/commercial/167823679/

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб./кв. м	Описание	Источник
	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, Кирпичного Завода поселок, Киевское шоссе, 18 км от МКАД	60 667,00	29 670	Складской комплекс располагается на участке площадью 12 га примыкающий к Боровскому шоссе юго-западнее поселка Кирпичного завода и расположенный западнее территории аэродрома "Внуково" Продается склад площадью 60667 м2.	https://www.cian.ru/sale/commercial/189286710/
	Москва, НАО (Новомосковский), м. Саларьево, Московский поселение, д. Саларьево, д. Саларьево	8 200,00	71 951	Продается склад в Москве, 1 км от МКАДа, по Киевскому или Калужскому шоссе, класс А, высота потолков - 12 м, мезонин и офисы площадью 1550 кв.м., доковых ворот 8, электричество 100 кВт возможно увеличение до 200 кВт, водоснабжение и канализация - городские сети, отопление - газовое. Земельный участок в собственности, площадь 1,06 га.	https://www.cian.ru/sale/commercial/170404046/
Среднее значение			50 808		
Минимальное значение			29 670		
Максимальное значение			71 951		

Таблица 3.29.

Информация об объектах коммерческого (складского) назначения предлагаемых в аренду в районе расположения Объекта оценки

№ п/п	Местоположение	Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС	Площадь, кв. м	Источник
1	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Киевское шоссе, 22-й км, д/4с1кА (Киевское шоссе, 3 км от МКАД)	8 000,00	6 000,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/194191700/
2	Москва, НАО (Новомосковский), Завода Мосрентген поселок, 1/10 (Киевское шоссе, 4 км от МКАД)	8 496,00	4 860,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/191267560/
3	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Саларьево деревня, вл1с2 (Киевское шоссе, 5 км от МКАД)	8 000,00	от 2500 до 19000	https://www.cian.ru/rent/commercial/170310425/
4	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Саларьево деревня, ул. 1-я Новая, 7	6 500,00	1 502	https://www.cian.ru/rent/commercial/189715679/
5	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Саларьево деревня, ул. 1-я Новая	7 500,00	3 986	https://www.cian.ru/rent/commercial/192841799/
6	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, д. Саларьево, вл1 (Киевское шоссе, 1 км от МКАД)	5 000,00	9 622,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/193358606/
7	Москва, НАО (Новомосковский), Московский, улица Солнечная, 31	9 440,00	15 798,00	https://www.cian.ru/rent/commercial/193236674/
8	Москва, НАО	4 956,00	от 1330 до 1770	https://www.cian.ru/rent/commercial/170303364/

(Новомосковский), Московский поселение, д. Саларьево, д. Саларьево (Киевское шоссе, 3 км от МКАД)			
Среднее значение			7 237
Минимальное значение			4 956
Максимальное значение			9 440

В таблицах выше приведена выборка сопоставимых объектов-аналогов по классу с оцениваемым объектом, размещенных в открытых источниках информации. Ситуация, складывающаяся на рынке, не позволяет отобрать прямые объекты-аналоги, которые полностью соответствовали по всем ценообразующим параметрам с Объектом оценки. В случае отличий вносятся необходимые корректировки. Таким образом, результаты, приведенные в таблице выше, демонстрируют границы стоимости сопоставимых объектов по классу с Объектом оценки в Московском регионе.

3.4 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)

Средняя величина арендной платы за помещения складского назначения в районе расположения Объекта оценки составляет 7 234 руб./кв. м/год с учетом НДС (без учета торга и других ценообразующих факторов).

Средняя цена предложения земельных участков, сопоставимых с оцениваемым, составляет 1 433 073 руб. за сотку (без учета торга и других ценообразующих факторов).

Средняя цена предложения объектов индустриальной недвижимости, сопоставимых с оцениваемым составляет 50 808 руб./кв. м с учетом НДС (без учета торга и других ценообразующих факторов).

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Затратный подход (cost approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Сравнительный подход (sales comparison approach or market approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Согласно ФСО № 1, п. 20, Оценщик при проведении оценки имущества обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Соответственно, при проведении оценки используются (или обоснуется отказ от использования) три основных подхода: затратный, сравнительный и доходный. Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого имущества, а также доступности и качества необходимой исходной информации.

При этом, необходимо отметить, что применение все трех подходов иногда невозможно и/или ведет к получению необъективных результатов. В этом случае достаточно ограничиться теми методами, применение которых оправдано и возможно в условиях конкретного предприятия, с точки зрения имеющихся данных и сформулированного назначения анализа.

4.1. Затратный подход

Затратный подход (cost approach) – 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.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

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

Затратный подход приводит к объективным результатам, если можно точно оценить величины стоимости затрат на строительство и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на данном сегменте рынка.

Этот подход полезен в основном для оценки уникальных объектов, практически не имеющих аналогов, объектов незавершенного строительства, а также для объектов с незначительным износом.

Другая сторона этой ситуации заключается в том, что цены сделок опираются не на вероятные затраты, а на вероятные доходы, которые данный актив способен принести в перспективе и, разумеется, на аналогичные сделки, имеющие место на рынке.

Таким образом, понесенные инвестором затраты не всегда создают рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов, и напротив - создаваемая стоимость не всегда бывает адекватна понесенным затратам, и прежде всего, это касается объектов недвижимости, целью владения которой является получение дохода.

Также необходимо отметить, что рынок московского региона хорошо развит, в открытых источниках информации представлено значительное предложение к продаже аналогичных объектов оцениваемому по функциональному назначению и классу.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить затратный подход к оценке справедливой стоимости Объекта оценки (справочно).

4.2. Сравнительный подход

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

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

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке справедливой стоимости Объекта оценки.

4.3. Доходный подход

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Имеющаяся в распоряжении информация Оценщика позволяет применить доходный подход.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 Ф3-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке справедливой стоимости Объекта оценки.

ВЫВОДЫ:

Исходя из целей и задач настоящего Отчета, для определения справедливой стоимости объекта оценки целесообразно использовать:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход (справочно).

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 Расчет справедливой стоимости недвижимого имущества на основе сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

- V_{PC} – рыночная стоимость объекта оценки на основе метода рыночных сравнений;
 K – количество аналогов;
 V_{PCi} – рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
 α_i – вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

где:

- P_i – цена i -го объекта-аналога;

- N – количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} – значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв. м.) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей площади).

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения.

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

ЭЛЕМЕНТЫ СРАВНЕНИЯ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ КОРРЕКТИРОВКЕ ЦЕН

Таблица 5.1.

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
Особые условия	Платеж эквивалентом денежных средств
	Наличие финансового давления на сделку
Условия рынка	Обещание субсидий или льгот на развитие
	Изменение цен во времени
Местоположение	Отличие цены предложения от цены сделки
	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	Доступность объекта (транспортная, пешая)
	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

Описание улучшений земельных участков (зданий), входящих в состав Объекта оценки

Наименование ОС	Месторасположение	Общая площадь по свидетельству, кв. м	В том числе ¹²		Текущее использование (административное, производственное, складское, вспомогательное, др.)
			Производственные помещения	Административные помещения	
Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	8 657,80	0,00	8 657,80	Административное
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	7 318,00	6 856,97	461,03	Складское, с выделением части помещений под административные цели
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	7 320,60	6 859,40	461,20	Складское, с выделением части помещений под административные цели
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	7 260,70	6 803,28	457,42	Складское, с выделением части помещений под административные цели
Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	21,00	21,00	0,00	Вспомогательное
Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	230,60	230,60	0,00	Вспомогательное
Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	22,40	22,40	0,00	Вспомогательное
Итого		30 831,10	20 793,65	10 037,45	

Выбор объектов-аналогов для улучшений (зданий)

При проведении сравнительного анализа Объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счит целесообразным выбрать цену за 1 кв. м. производственно- складских зданий (комплексов).

В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов коммерческой недвижимости были получены данные о выставленных на продажу объектах, сопоставимых с оцениваемым. Полная выборка объектов-аналогов приведена в разделе «Анализ рынка» настоящего Отчета.

В качестве сравнимых аналогов для определения справедливой стоимости выбраны объекты наиболее схожи с оцениваемым по основным ценообразующим для производственно—складской недвижимости параметрам.

Описание объектов-аналогов

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Дата публикации			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Функциональное назначение		Производственно- складское и административное	Производственно- складское и административное	Производственно- складское и административное	Производственно- складское и административное

¹² Площади определены согласно техническому паспорту

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Месторасположение		РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Николо-Хованское деревня, вл1031	Московская область, Одинцово, Полевая ул., 17	Московская область, Киевское шоссе, 5 км от МКАД
Направление		Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Калужское шоссе (Юго-Западное направление)	Минское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)
Удаленность от МКАД	км	4	4	10	5
Общая площадь строений, в т.ч.	кв. м	30 831,10	12 000,0	10 257,5	16 700,0
Общая площадь административного назначения	кв. м	10 037,45	3 000,0	2 965,0	900,0
Общая площадь производственно-складского назначения (отапливаемые)	кв. м	20 793,65	9 000,0	7 292,5	15 800,0
Площадь земельного участка	кв. м	65 895,0	20 900,0	21 317,0	14 000
Техническое состояние		Состояние хорошее, ремонт не требуется	Состояние хорошее, ремонт не требуется	Состояние хорошее, ремонт не требуется	Состояние хорошее, ремонт не требуется
Коммуникации		Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение
Наличие объектов железнодорожной инфраструктуры		Нет	Нет	Нет	Нет
Вид права здания		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права земельный участок		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование		Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Для производственно-складских целей	Для производственно-складских целей	Для производственно-складских целей
Цена предложения, с учетом НДС	руб.		780 000 000	542 800 000	750 000 000
Источник информации			тел. (495) 785-81-15	тел. (903) 211-52-92	тел. 8 (499) 955 45 19
			https://www.cian.ru/sale/commercial/190557258/	https://odintsovo.cian.ru/sale/commercial/184785140/	http://sklad-man.com/ru/sell/lotnum-155

В ходе переговоров с представителями собственника уточнялась информация об основных характеристиках объектов-аналогов. Так в ходе бесед была получена информация о более точном расположении аналогов, а также о состоянии внутренней отделки объектов и других ценообразующих параметрах.

Для определения возможности использования в качестве оценки справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007, 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках сравнительного подхода, находятся до 20%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки стоимости объекта оценки на

основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Таблица 5.4.

Промежуточный расчет стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения	руб.		780 000 000	542 800 000	750 000 000
Объем передаваемых прав		Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		780 000 000	542 800 000	750 000 000
Финансовые условия		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		780 000 000	542 800 000	750 000 000
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		780 000 000	542 800 000	750 000 000
Снижение цены в процессе торгов			Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	%		-12	-12	-12
Скорректированная цена	руб.		686 400 000	477 664 000	660 000 000
Дата выставления на торги			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб., с учетом НДС	руб.		686 400 000	477 664 000	660 000 000

Обоснование вносимых корректировок

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Способ платежа

Данная корректировка отражает изменение справедливой стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка – за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Изменение цен во времени

Данная корректировка отражает изменение справедливой стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, величина корректировки равна 0%.

Отличие цены предложения от цены сделки

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в цену предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, следовательно, необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению оценщиков, объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения в результате торгов.

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Рынок недвижимости – это рынок покупателя, это выражается в том, что цену покупки устанавливает тот, кто платит. Продающая сторона либо соглашается, либо не продает. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает объект по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас», эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цены продаж и цены предложения. Применение такого метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию.

Скидка на торг рассчитывалась на основании информации Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД-22, май 2018 г.:

Скидки на торг

Таблица 5.5.

СРД-22, май 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).
 При проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	5-7 (8)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	6-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснояр	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	6-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Рязань-Дзг	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	5-8 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,28	10,85

С учетом характеристик месторасположения Объекта оценки, и выбранных объектов-аналогов, ситуации на рынке коммерческой недвижимости, а также уровня ликвидности (обоснование приведено в соответствующих разделах настоящего Отчета), величина корректировки на данный элемент сравнения была принята для Москвы на уровне среднего значения в размере (-12 %).

В настоящем Отчете за базовую стоимость для расчета стоимости земельных участков объектов-аналогов была принята справедливая стоимость земельного участка, относящегося к Объекту оценки, на правах собственности. Расчет приведен в разделе «Расчет справедливой стоимости земельного участка» настоящего Отчета.

Справедливая стоимость земельного участка Объекта оценки составляет – 9 263 руб./кв. м.

Расчет стоимости земельных участков объектов-аналогов приведен в таблице ниже.

Таблица 5.6

Расчет справедливой стоимости земельных участков объектов-аналогов

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения	руб./кв. м				
Объем передаваемых прав		Общая долевая собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		9 263	9 263	9 263
Местоположение		РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Николо-Хованское деревня, вл1031	Московская область, Одинцово, Полевая ул., 17	Московская область, Киевское шоссе, 5 км от МКАД
Направление		Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Калужское шоссе (Юго-Западное направление)	Минское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		9 263	9 263	9 263
Удаленность от МКАД	км	4	4	10	5
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		9 263	9 263	9 263
Общая площадь	кв. м	65 895,0	20 900,0	21 317,0	14 000,0

Наименование	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка	%		12,6%	12,3%	17,3%
Скорректированная цена	руб./кв. м		10 430	10 402	10 865
Наличие коммуникации		Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение	Электроосвещение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение
Корректировка	%		0,0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		10 430	10 402	10 865
Ж/д пути		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена	руб./кв. м		10 430	10 402	10 865
Категория земель/Разрешенное использование		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
		Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Для производственных целей	Для производственных целей	Для производственных целей
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		10 430	10 402	10 865
Стоимость земельного участка	руб.		217 987 000	221 739 434	152 110 000

Объем передаваемых прав на земельный участок

По данному элементу сравнения отличий между Объектом оценки и выбранными объектами-аналогами не выявлена, корректировка не требуется.

Местоположение

Фактор местоположения имеет первостепенное значение, поскольку в значительной, а иногда решающей мере определяет полезность конкретного объекта недвижимости. Расположение объекта недвижимости в том или ином конкретном фрагменте городской территории определяет его сравнительную ценность.

Корректировка на направление

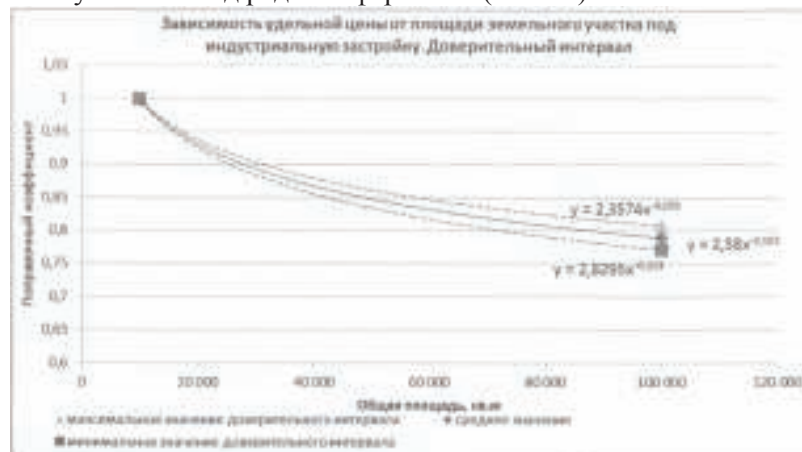
Все участки находятся в юго-западном направлении, корректировка не вводится.

Корректировка на удаленность от МКАД

Все аналоги, как и объект оценки, расположены на удалении до 10 км, корректировка не вводится.

Общая площадь

Корректировка на площадь определялась на основании корреляционно-регрессионной зависимости изменения цены 1 кв. м земельного участка от его размера на основании данных «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А. (2017 г.).



Корректировки рассчитывались согласно уравнению

$$K_s = 2,58 \cdot x^{-0,103},$$

где:

Ks – коэффициент поправки;
x – площадь земельного участка.

Расчет величины корректировки для земельного участка приведен в таблице.

Таблица 5.7

Расчет корректировки на площадь земельного участка

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь объекта, кв. м	65 895,0	20 900,0	21 317,0	14 000,0
Коэффициент зависимости	0,8228	0,9261	0,9242	0,9651
Корректировка		12,6%	12,3%	17,3%

Инженерные коммуникации

Значение корректировок было принято по данным Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А. (2017 г.).

Результаты исследования приведены в таблице ниже:

Таблица 5.8

Под-категория/тип застройки	Отсутствует	Анализ						
		З	Г	Остальное (В, С, Т, Комм)	З,Г	З, Остальное (В, С, Т, Комм)	Г, Остальное (В, С, Т, Комм)	З,Г, Остальное (В, С, Т, Комм)
Отсутствует	0%	13%	-16%	-8%	-20%	-27%	-27%	-27%
З	10%	0%	-2%	-4%	-10%	-8%	-11%	-23%
Г	10%	2%	0%	7%	-13%	-7%	-9%	-21%
Остальное (В, С, Т, Комм)	10%	-4%	-6%	0%	-19%	-13%	-16%	-26%
З,Г	30%	18%	18%	22%	0%	7%	4%	0%
З, Остальное (В, С, Т, Комм)	21%	10%	8%	18%	-6%	0%	-2%	-15%
Г, Остальное (В, С, Т, Комм)	30%	13%	10%	18%	-4%	3%	0%	-13%
З, Г, Остальное (В, С, Т, Комм)	60%	30%	21%	38%	10%	18%	15%	0%

Величина корректировок принималась на среднем уровне согласно таблице выше.

Таблица 5.9

Расчет стоимости улучшений объектов-аналогов (без учета стоимости земельного участка)

Наименование	Ед. изм.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, с НДС	руб.	686 400 000	477 664 000	660 000 000
Справедливая стоимость земельного участка	руб.	217 987 000	221 739 434	152 110 000
Стоимость улучшений, с НДС	руб.	468 413 000	255 924 566	507 890 000
Общая площадь	кв. м	12 000,0	10 257,5	16 700,0
Стоимость улучшений, с учетом НДС	руб./кв. м	39 034	24 950	30 413
Стоимость улучшений, без учета НДС	руб./кв. м	33 080	21 144	25 774

Таблица 5.10

Расчет стоимости улучшений оцениваемого объекта (без учета НДС, без учета стоимости земельного участка)

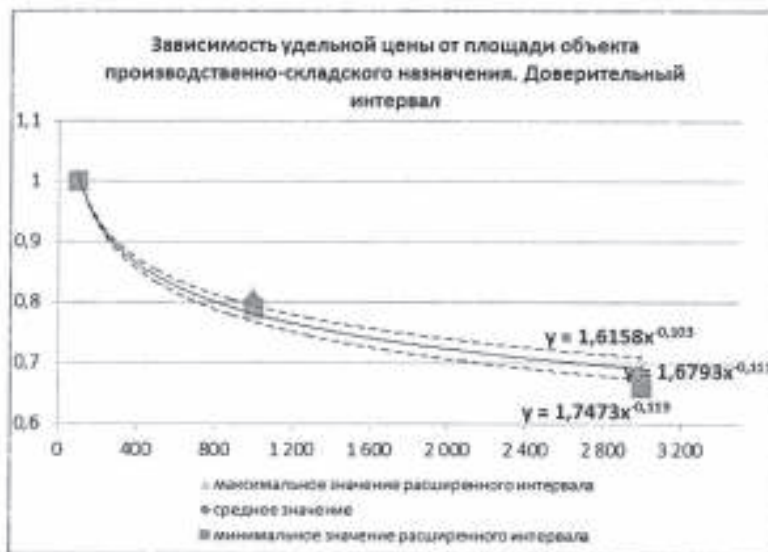
Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения	руб./кв. м		33 080	21 144	25 774
Площадь общая	кв. м	30 831,1	12 000,0	10 257,5	16 700,0
Корректировка	%		-10,2%	-11,7%	-6,8%
Скорректированная цена	руб./кв. м		29 706	18 670	24 021
Назначение		Производственно-складское и административное	Производственно-складское и административное	Производственно-складское и административное	Производственно-складское и административное
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		29 706	18 670	24 021
Техническое состояние, отделка		Состояние хорошее, ремонт не требуется	Состояние хорошее, ремонт не требуется	Состояние хорошее, ремонт не требуется	Состояние хорошее, ремонт не требуется
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб./кв. м		29 706	18 670	24 021
На состав площадей					
Доля административных помещений, %		32,56	25,00	28,91	5,39
Доля производственно-складских помещений, %		67,44	75,00	71,09	94,61
Коэффициент удорожания административных помещений			1,51	1,51	1,51
Стоимость производственно-			26 347	16 271	23 378

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
складских помещений, руб./кв. м					
Стоимость административных помещений, руб./кв. м			39 784	24 569	35 301
Весовые коэффициенты			0,331	0,325	0,344
Справедливая стоимость улучшений объекта оценки производственно-складского назначения (отапливаемые)	руб./кв. м	22 051			
Справедливая стоимость улучшений объекта оценки административного назначения	руб./кв. м	33 297			
Справедливая стоимость улучшений объекта оценки	руб.	792 737 749			

Площадь улучшений объекта

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги имеет различные площади.

Регрессия построена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости», 2017 г., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода стр. 159, Лейфер Л.А.:



Корректировки рассчитывались согласно уравнению

$$y = 1,6793x^{-0,111},$$

где y – корректирующий коэффициент;

x – отношение площадей, кв. м.

Итоговое значение корректировки на площадь приведено в таблице:

Таблица 5.11

Расчет корректировки на площадь

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв. м	30 831,1	12 000,0	10 257,5	16 700,0
Относительная расчетная стоимость	0,5323381	0,5927929	0,6028687	0,570962
Корректировка на общую площадь, округлено, %		-10,2	-11,7	-6,8

Техническое состояние, отделка

По данному элементу сравнений отличий не выявлено, корректировка не требуется

Состав площадей

Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой производственно-складские объекты, в состав которых входят площади как административного, так и производственно-складского назначения, однако, процентное соотношение этих площадей является различным для каждого объекта, следовательно, необходимо ввести корректировку по данному фактору.

Поскольку в ходе изучения рынка индустриальной недвижимости оценщиками было установлено, что цена 1 кв. м административных помещений, отличается от цены 1 кв. м производственно-складских

помещений, то цена производственно-складского комплекса будет зависеть от соотношения административных и производственно-складских площадей.

В рамках данной работы корректировка принята на основе данных «Справочника оценщика недвижимости», 2017 г., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода стр. 159, Лейфер Л.А.:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,21	1,25

Зная процент административных площадей в каждом производственно-складском комплексе, выбранном в качестве аналога, можно рассчитать стоимость 1 кв. м административных помещений, и стоимость 1 кв. м производственно-складских помещений.

Стоимость 1 кв. м производственно-складских площадей определяется по формуле:

$$C_{пр.ск.} = \frac{C_{конт.}}{d_{пр} + d_{оф} \times K_{уд}}$$

где:

$C_{пр.ск.}$ – цена 1 кв. м производственно-складских помещений, руб.;

$C_{конт.}$ – цена 1 кв. м производственно-складского комплекса, руб.;

$d_{пр}$ - доля производственно-складских помещений;

$d_{оф}$ – доля административных помещений в производственно-складском комплексе;

$K_{уд}$ – коэффициент удорожания административных помещений по сравнению с производственно-складскими помещениями.

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$Вес_i = \frac{(1 - Val_i / (\sum Val_i))}{n - 1},$$

где

$Вес_i$ – вес i-ого аналога

Val_i - i-ая валовая корректировка.

$\sum Val_i$ - сумма валовых корректировок;

n – количество объектов аналогов.

5.2 Расчет стоимости недвижимого имущества на основе доходного подхода

Методология доходного подхода

Определение стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В районе размещения объекта оценки, прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду.

Поэтому, при оценке справедливой стоимости объекта оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{NOI}{Ro},$$

где:

- NOI – чистый операционный доход;
 Ro – общий коэффициент капитализации.

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

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчет общего коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение справедливой стоимости оцениваемого имущества.

Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости, сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где:

- A* – рыночная ставка арендной платы (годовая);
S – площадь, сдаваемая в аренду.

Выбор объектов-аналогов

В качестве арендопригодной площади оцениваемого объекта были приняты помещения без учета вспомогательных площадей. Выбор арендопригодных площадей обусловлен выбранными объектами-аналогами.

Таблица 5.12.

Арендопригодные площади Объекта оценки

Наименование ОС	Месторасположение	Арендопригодная площадь, кв. м ¹³	В том числе ¹⁴		Текущее использование (административное, производственное, складское, вспомогательное, др.)
			Производственные помещения	Административные помещения	
Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	8 286,10	0,00	8 286,10	Административное
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	7 318,00	6 856,97	461,03	Складское, с выделением части помещений под административные цели
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	7 320,60	6 859,40	461,20	Складское, с выделением части помещений под административные цели
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	7 260,70	6 803,28	457,42	Складское, с выделением части помещений под административные цели
Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	0,00	0,00	0,00	Вспомогательное
Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	0,00	0,00	0,00	Вспомогательное
Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015 г.	РФ, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7	0,00	0,00	0,00	Вспомогательное
Итого		30 185,40	20 519,65	9 665,75	

По состоянию на дату оценки информации о действующих договорах аренды помещений Объекта оценки предоставлена не была. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки по доходному подходу производился по рыночным арендным ставкам.

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м. площадей, оценщиками был проанализирован рынок аренды в районе местоположения объекта оценки.

¹³ В арендопригодную площадь не включены объекты вспомогательного назначения

¹⁴ Площади определены согласно техническим паспортам.

Данные по предложениям аренды коммерческих площадей были взяты из баз данных агентств недвижимости. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

Подробная характеристика подобранных объектов-аналогов приведена в таблицах ниже.

В таблицах ниже (при описании объектов-аналогов) приведено максимально возможное описание основных ценообразующих параметров, в том числе и месторасположения выбранных объектов-аналогов, полученных от представителей продавцов данных объектов.

Таблица 5.13

Описание объектов-аналогов для помещений производственно-складского назначения

Наименование	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Дата публикации	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Передаваемые права	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Местоположение	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Киевское шоссе, 22-й км, д/зс1кА	Москва, НАО (Новомосковский), Завода Мосрентген поселок, 1/10	Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, ул. Адмирала Корнилова, 61
Направление. Удаленность от МКАД	Киевское шоссе, 3 км от МКАД	Киевское шоссе, 4 км от МКАД	Киевское шоссе, 3 км от МКАД
Локальное расположение	На территории производственно-складской базы	На территории производственно-складской базы	На территории производственно-складской базы
Площадь помещения, кв. м, в т.ч.	6000,0	4860,0	от 2500 до 19000
Техническое состояние помещений	Состояние хорошее	Состояние хорошее	Состояние хорошее
Эксплуатационные и операционные расходы	Включены	Включены	Включены
Величина арендной платы, с учетом НДС, руб./кв. м/год.	8 000	8 496	8 000
Величина арендной платы, без учета НДС, руб./кв. м/год.	6 780	7 200	6 780
Источник информации	Континент-Недвижимость тел.: +7 495-120-38-01 https://www.cian.ru/rent/commercial/194191700/	Knight Frank - Offices тел.: +7 495 185-24-41 https://www.cian.ru/rent/commercial/191267560/	Colliers International Industrial тел.: +7 903 720-77-11 https://www.cian.ru/rent/commercial/170310425/

Таблица 5.14

Расчет величины арендной платы

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, без учета НДС	руб./кв. м		6 780	7 200	6 780
Передаваемые права		Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		6 780	7 200	6 780
Финансовые условия		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		6 780	7 200	6 780
Условия аренды		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		6 780	7 200	6 780
Снижение цены в процессе торгов		Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка	%		-9%	-9%	-9%
Скорректированная цена	руб./кв. м		6 170	6 552	6 170
Местоположение		РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение,	Москва, НАО (Новомосковский), Завода Мосрентген поселок, 1/10	Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, ул.

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
			Киевское шоссе, 22-й км, дв4с1кА		Адмирала Корнилова, 61
Направление		Киевское шоссе, 4 км от МКАД	Киевское шоссе, 3 км от МКАД	Киевское шоссе, 4 км от МКАД	Киевское шоссе, 3 км от МКАД
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		6 170	6 552	6 170
Эксплуатационные и операционные расходы			Включены	Включены	Включены
Корректировка	руб./кв. м		-2381	-2381	-2381
Корректировка	%		-38,6	-36,3	-38,6
Скорректированная цена	руб./кв. м		3 789	4 171	3 789
<i>Весовые коэффициенты</i>			0,32922	0,34155	0,32922
Ставка арендной платы для помещений производственно-складского назначения, руб./кв. м в год, без учета НДС, ОР и ЭР	руб./кв. м	3 919			
Ставка арендной платы для помещений административного назначения, руб./кв. м в год, без учета НДС, ОР и ЭР	руб./кв. м	5 918			

Обоснование внесенных корректировок

Представленный массив (выборки) рыночной информации не требует корректировок, отражающих степень прав собственника в отношении имущества: продавец - собственник; на условия финансирования - платеж по перечислению денежных средств.

Условия рынка (время предложения) – данная корректировка не производилась, т. к. время предложения к продаже продаж соответствует дате проведения оценки.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемым объектам, которые предлагаются для сдачи в аренду.

Скидка на торг рассчитывалась на основании информации Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД-22, 2018 г.:

Скидки на торг

Таблица 5.15.

СРД-22, май 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование:

При проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

Изменения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	5-9 (8)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Красноярск	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	3-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	10-12 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Рязань-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	4-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	5-8 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,20	8,28	11,28	10,85

Учитывая индивидуальные характеристики, район расположения, а также ситуацию на рынке недвижимости данного сегмента рынка, корректировка на торг принята на уровне среднего значения в г.Москва, в размере (-9 %).

Местоположение

Фактор местоположения имеет первостепенное значение, поскольку в значительной, а иногда решающей мере определяет полезность конкретного объекта недвижимости. Расположение объекта недвижимости в том или ином конкретном фрагменте городской территории определяет его сравнительную ценность.

Корректировка на направление

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги расположены на сопоставимых направлениях, корректировка на данный фактор не требуется.

Корректировка на удаленность от МКАД

Корректировка на удаленность от МКАД не применялась, т.к. аналоги находятся до 10 км от МКАД, как и объект оценки.

Арендопригодная площадь

Практика сдачи коммерческих площадей в аренду показывает, что различия в площади не влияют на ставку аренды, поскольку арендодатели готовы сдавать помещения, как по частям, так и полностью. В рамках одного объекта-аналога также предлагаются различные по размеру площади по единой ставке, поскольку для арендодателя главное – общая наполняемость площадей, а не количество арендаторов. В связи с этим ставки аренды аналогов не корректировались на различие в площади.

Техническое состояние, отделка

По данному элементу сравнений отличий не выявлено, корректировка не требуется

Эксплуатационные расходы

В состав всех объектов – аналога включены эксплуатационные и операционные расходы.

Величина была рассчитана на основании данных «Сборник Рыночных корректировок СРД-22»

Таблица 5.16

№ п/п	Город/ Класс	А
1.	Москва*	
1.1.	Офисные помещения:	
	Операционные расходы	7 680
	Эксплуатационные расходы	5 180
1.2.	Торговые помещения	
	Операционные расходы	8 610
	Эксплуатационные расходы	6 195
1.3.	Складские помещения	
	Операционные расходы	2 810
	Эксплуатационные расходы	2 260

Состав площадей

Объект оценки и объекты-аналоги представляют собой производственно-складские объекты, в состав которых входят площади как административного, так и производственно-складского назначения, однако, процентное соотношение этих площадей является различным для каждого объекта, следовательно, необходимо ввести корректировку по данному фактору.

Поскольку в ходе изучения рынка индустриальной недвижимости оценщиками было установлено, что цена 1 кв. м административных помещений, отличается от цены 1 кв. м производственно-складских помещений, то цена производственно-складского комплекса будет зависеть от соотношения административных и производственно-складских площадей.

Зная процент административных площадей в каждом производственно-складском комплексе, выбранном в качестве аналога, можно рассчитать стоимость 1 кв. м административных зданий, и стоимость 1 кв. м производственно-складских помещений.

Стоимость 1 кв. м производственно-складских площадей определяется по формуле:

$$C_{np.ck.} = \frac{C_{конт.}}{d_{np} + d_{оф} \times \kappa_{уд}},$$

где:

$C_{np.ck.}$ – цена 1 кв. м производственно-складских помещений, руб.;

$C_{конт.}$ – цена 1 кв. м производственно-складского комплекса, руб.;

$d_{пр}$ - доля производственно-складских помещений;

$d_{оф}$ – доля административных помещений в производственно-складском комплексе;

$k_{уд}$ – коэффициент удорожания административных помещений по сравнению с производственно-складскими помещениями.

Коэффициент соотношения цен офисных объектов к производственно – складским составляет 1,51, на основе данных «Справочника оценщика недвижимости», 2017 г., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода стр. 159, Лейфер Л.А.:

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,47	1,55
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27

Весовые коэффициенты при расчете окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости определялись исходя из величины общей валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок. Оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемых объектов и тем ниже точность полученного результата.

На основании валовых корректировок вычислим вес для цены каждого объекта по формуле:

$$Вес_i = \frac{(1 - Val_i / (\sum Val_i))}{n - 1},$$

где

$Вес_i$ – вес i-ого аналога

Val_i - i-ая валовая корректировка.

$\sum Val_i$ - сумма валовых корректировок;

n – количество объектов аналогов.

Потенциальный валовой доход от объекта оценки определяется путем умножения его общей площади на ставку арендной платы.

Эффективный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простой площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

Потери от недозагрузки площадей учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

Данный показатель рассчитывалась на основании анализа рынка данного Отчета:

Основные индикаторы рынка				
	II кв. 2016	III кв. 2017	III кв. 2018	
Объем сделок, тыс. м²	107,5	21,1	38,4	
Объем куплено и арендованных площадей, тыс. м²	412,7	150,1	651,1	
Волг. коэффициент площади, %	14,9	11,5	19,0	
	Класс А	15,6	18,5	
	Класс В+С	5,9	2,9	
Средняя стоимость аренды площади, руб./м²/год				
	Класс А	25 400	25 800	25 000
	Класс В+С	13 220	12 550	12 510

Основные индикаторы рынка			
	П1 2016	П1 2017	П1 2018
Общий объем предложения, тыс. м ²	12 189	12 871	14 048
Объем ввода, тыс. м ²	147	195	138
Объем сделок, тыс. м ²	420	592	583
Доля вакантных площадей, %	11,5	9,2	7,4
Средняя ставка аренды, руб./м ² /год	4 000	3 800	3 600
Средняя стоимость продажи, руб./м ² /год	40 000	35 000	35 000

Величина данного показателя принята для складских площадей – 7,4 %, для административных – 9%.

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы на замещение.

К *условно-постоянным* расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг. Как правило, это арендная плата за землю, налоги на имущество, расходы на страхование.

К *условно-переменным* расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

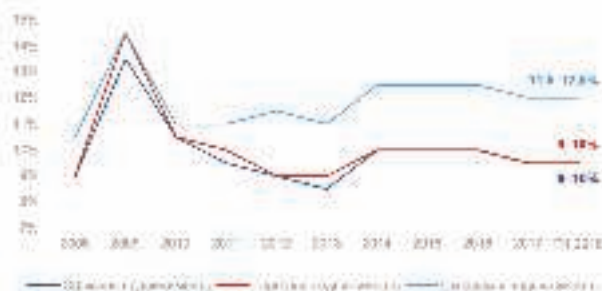
К *расходам на замещение* относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура).

Т.к. арендные ставки объектов – аналогов были очищены от эксплуатационных и операционных расходов, то величина операционных расходов равна 0.

Расчет общего коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

Величина данного показателя была принята по рыночным данным.



Среднее значение ставки капитализации для складской недвижимости Московского региона составляет 12 %, для офисной недвижимости – 9,5%. Данные значения были использованы в дальнейших расчетах.

Определение стоимости Объекта оценки при использовании доходного подхода представлено в таблице ниже.

Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом

№ п/п	Наименование ОС	Арендопригодная площадь, кв. м	в том числе	Производственные помещения	Административные помещения	Ставка арендной платы для помещений производственно-складского назначения, руб./кв. м в год, без учета НДС	Ставка арендной платы для помещений административного назначения, руб./кв. м в год, без учета НДС	ПВД, руб., без учета НДС	Потери от незагрузки, руб., без учета НДС	ДВД, руб., без учета НДС	Операционные расходы, руб., без учета НДС	ЧОД, руб., без учета НДС	Коэффициент капитализации, %	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС, руб.
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	8 286,10		0,00	8 286,10	3 919	5 918	49 037 140	4 413 343	44 623 797	0	44 623 797	9,50	469 724 179
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	7 318,00		6 856,97	461,03	3 919	5 918	29 600 841	2 234 116	27 366 725	0	27 366 725	12,00	228 056 042
3	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	7 320,60		6 859,40	461,20	3 919	5 918	29 611 370	2 234 912	27 376 458	0	27 376 458	12,00	228 137 150
4	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв.м., этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	7 260,70		6 803,28	457,42	3 919	5 918	29 369 066	2 216 623	27 152 443	0	27 152 443	12,00	226 270 358
	Итого	30 185,40		20 519,65	9 665,75									1 152 187 729
	Справедливая стоимость земельных участков													610 385 000
	Справедливая стоимость улучшений, без НДС за вычетом стоимости земельных участков													541 802 729

5.3 Расчет стоимости недвижимого имущества на основе затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Исходя из вышеизложенного, модель оценки справедливой стоимости объекта недвижимости на основе затратного подхода имеет следующий вид:

$$V_{CA} = V_L + V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD) + НДС \times [V_{BR} \times (1 + Pr) \times (1 - AD)]$$
, где

V_{CA} – справедливая стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;

V_L – стоимость имущественного права на земельный участок (права собственности или права заключения договора аренды);

V_{BR} – затраты на замещение объекта оценки;

AD – накопленный износ и устаревание объекта оценки, %;

Pr – прибыль предпринимателя (инвестора), %;

$НДС$ – налог на добавленную стоимость, %.

Расчет величины затрат на строительство объектов.

Для определения стоимости воспроизводства/стоимости замещения объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод;
- метод расчета по цене однородного аналога.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 кв. м площади или на 1 куб. м объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спец. оснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Метод расчета по цене однородного аналога заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям. Следовательно, в рамках данного метода рассчитывается стоимость воспроизводства или замещения. При подборе аналогов оценщики используют прайс-листы компаний, занимающихся реализацией соответствующего оборудования.

В рамках настоящего Отчета был использован метод сравнительной единицы.

При определении величины затрат на строительство объектов коммерческой недвижимости Оценщиком была использована методика приведения цен стоимости строительства, определенных в базисном уровне, к ценам на дату оценки. Базисный уровень цен определялся по укрупненным показателям стоимости строительства (КО-Инвест), а также сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (УПВС):

- «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства» (КО-Инвест); составленным в ценах на 01.01.2016 г. и на 01.01.2014 для условий строительства в Московской области.
- «Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства» (КО-Инвест); составленным в ценах на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области.
- «Складские здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства» (КО-Инвест); составленным в ценах на 01.01.2016 г. для условий строительства в Московской области.
- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов (УПВС), составленным в ценах на 1969 г.

Показатели справочников включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы, обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, содержание дирекции строящихся предприятий, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор.

Подбор здания-аналога производится посредством поиска здания-представителя конкретной отрасли (подотрасли), наиболее близкого по функциональным характеристикам к оцениваемому зданию. В случае отсутствия подходящего здания-представителя данной отрасли используется информация о сопоставимых по функциональным параметрам зданиям других отраслей или о зданиях межотраслевого применения.

Обоснование поправок и корректировок

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки базовых справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим условиям. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Таким образом, корректирующие показатели объединяются в две группы:

- первая группа – поправки, выраженные в рублях на 1 ед. измерения здания (+ увеличение, – уменьшение);
- вторая группа – поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

Поправки первой группы (SDC), выраженная в руб. на 1 куб. м (1 кв. м) объекта недвижимости.

На отсутствие части наружных стен. Поправки на отсутствие какой-либо наружной стены здания ($\Delta C_{ст}$), применяются тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле:

$\Delta C_{ст} = аст \times C_{ст}$, тыс. руб./куб. м здания, где

аст – доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания;

$\Delta C_{ст}$ – справочная стоимость стен не пристроенного объекта недвижимости, приводимая в гр. 11 табл. раздела 3 и 4 справочника.

Поскольку оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги являются отдельно стоящими зданиями, указанная корректировка не проводилась.

Поправка на различие в высоте этажа. Поправка на различие в высоте этажа (ΔCh) определяется по формуле:

$\Delta Ch = (Ц_{пер} + Ц_{пол} + 0,6 * Ц_{карк}) * ((h_a - h_o)/h_o)$, где

Цпер, Цпол, – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий, пола, каркаса, руб./куб. м здания;
 Цкарк, Цкаркно, Цкаркна – средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м

Средняя высота этажа может определяться как частное от деления строительного объема здания на общую площадь здания брутто.

Расчет поправки на данный элемент сравнения не производился по причине отсутствия значительного различия в указанных улучшениях между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

Корректировка на фундамент из-за различия в глубине заложения и степени обводнения. В справочниках Ко-Инвест отсутствуют подобные объекты-аналоги. Для учета данной особенности объекта стоимостные показатели строительства нижних уровней корректируются на глубину залегания фундамента. Таким образом, данная поправка позволяет учесть затраты на создание всего котлована.

Поправка на различие в количестве перегородок. Поправка на количество перегородок ($\Delta C_{пер}$) вводится в случае существенного различия в их количестве в оцениваемом объекте и объекте-аналоге. Расчет поправки производится по следующей формуле:

$$\Delta C_{пер} = \frac{C_{пер} \times S_{пер}}{V_o} - C_{пер}, \text{ где}$$

$C_{пер}$ – справочный показатель затрат на перегородки в оцениваемом объекте, принимается по данным гр.12 таблицы справочника, руб./куб. м (кв. м) объекта недвижимости;

$C_{пер}$ – удельный показатель стоимости 1 кв. м перегородки соответствующей конструкции, приведенный в разделе 5.1.10.2 справочника;

$S_{пер}$ – площадь перегородок соответствующей конструкции в оцениваемом объекте, кв. м;

V_o – строительный объем оцениваемого объекта недвижимости, куб. м.

Расчет поправки на различие в количестве перегородок не производился по причине отсутствия значительного различия в указанных улучшениях между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

Поправка на наличие подвалов ($\Delta C_{п}$) производится с учетом приведенных в сборнике справочных данных о стоимости строительства подвалов, исходя из их объемов и характеристик.

Поправка на различия в конструктивных решениях. В случае если у оцениваемого объекта отсутствует какой-либо конструктивный элемент либо инженерная система, то вводится понижающая корректировка в размере стоимости данного конструктивного элемента либо инженерной системы в составе объекта-аналога.

Поправка на отсутствие у оцениваемого здания каких-либо элементов инженерного оборудования / прочих работ, которые имеются у здания-аналога, ($\Delta C_{пр}$) рассчитывается исходя из удельного веса данных видов работ в справочной стоимости единицы строительного объема здания-аналога.

Поправки второй группы

- на различие в строительном объеме объекта недвижимости;
- на различие в климате;
- на сейсмичность;
- на изменение цен после издания справочника с учетом регионального различия.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных раздела 1 справочника (п. 1.2 и 1.6).

Для окончательного расчета необходимо произвести учет прибыли застройщика (девелопера).

«Укрупненные показатели стоимости строительства» при оценке затратным подходом стоимость замещения определяется по формуле:

$$C_B = (C_{БАЗ} + SDC) \times K \times N \times K_{ДЕВ} \times K_{НДС}, \text{ где:}$$

СВ	–	стоимость замещения объекта оценки без учета износа;
СБАЗ	–	справочный стоимостной показатель (на единицу измерения здания);
SDC	–	итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб. на 1 куб. м или 1 кв. м здания;
К	–	общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;

N	-	количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и пр.);
Крег.	-	региональный коэффициент (определяется на основании разделов 8 справочника)
КДЕВ	-	коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя;
КНДС	-	коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

Внесение корректировок

На основании выявленных отличий между оцениваемым объектом и объектом-аналогом, оценщиками рассчитывались следующие корректировки:

Поправка на различие в строительном объеме/площади. Поправка на разницу в строительном объеме (V, куб. м) или площади (S, кв. м) между оцениваем зданием (Vo, So соответственно) и ближайшим параметром из справочника (Vспр, Sспр) определяется с помощью табл. 1.5 справочника, представленной ниже.

Таблица 5.18

Поправка на различие в строительном объеме/площади

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Vo/Vспр	Ko	So/Sспр	Ko
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,20
0,49-0,30	1,20	0,86-0,50	1,10
0,71-0,50	1,16	0,85-1,15	1,00
0,70-1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,50-2,00	0,93

Источник: КО-ИНВЕСТ

Поправка на изменение цен после издания справочника с учетом региональных различий. Поправка рассчитана с использованием корректирующего коэффициента стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений Таблицы 2.2.2 КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №№94, 102 и 104.

Характеристика оцениваемых объектов, объектов-аналогов, расчет затрат на замещение зданий

№ п/п	Наименование основного средства	Общая площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м	Конструктивные характеристики		Код объекта – аналога по справочнику	Год справочника	Характеристика объекта-аналoga			Ед. изм.	Кол-во ед. изм.	I группа поправок, руб./ кв. м	II группа, коэф.	Прямые строительные затраты на создание здания Объекта оценки, руб.	
				Материал стен	КС			КС	Справочный показатель стоимости по объектам-аналогам, руб.	Общая площадь, кв. м						Строительный объем, куб. м.
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17-0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	8 657,80	37 589,00	Кирпичные, облицовочные панели	КС-4	п03.03.000.007	2016	КС-4	16 439,40	от 6350 до 8550 кв. м	-	куб. м	37 589,00	0,00	1,573	972 020 574
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17-0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	7 318,00														
3	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17-0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	7 320,60	303 231,00	Сэндвич - панели	КС-6	П3.19.000.009 2	2016	КС-6	5 690,72	-	124 000,0	куб. м	303 231,00	0,00	1,411	2 434 825 433
4	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17-0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	7 260,70														
5	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097-032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17-0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации	21,00	69,00	Бетонные монолитные	КС-1	П3.19.000.007 2	2016	КС-1	8 632,87	-	100,0	куб. м	69,00	0,00	1,708	1 017 401

Отчет № 1510/18 РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево

№ п/п	Наименование основного средства	Общая площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м	Конструктивные характеристики		Код объекта – аналога по справочнику	Год справочника	Характеристика объекта-аналога				Ед. изм.	Кол-во сл. изм.	I группа поправок, руб./ кв. м	II группа, коэф.	Прямые строительные затраты на создание здания Объекта оценки, руб.
				Материал стен	КС			КС	Справочный показатель стоимости по объектам-аналогам, руб.	Общая площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м.					
	права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.															
6	Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097-032-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	230,60	1 547,00	Сэндвич - панели, кирпичные	КС-1	04.17.000.0266	2014	КС-1	2 920,00	-	до 3 000	куб. м	1 547,00	0,00	1,782	8 049 722
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.	22,40	69,00	Бетонный монолитные	КС-1	ПЗ.19.000.0072	2016	КС-1	8 632,87	-	100,0	куб. м	69,00	0,00	1,707	1 016 805

Таблица 5.20

Характеристика оцениваемых объектов, объектов-аналогов, расчет затрат на замещение сооружений

№ п/п	Объект оценки	Основные технические характеристики	Год постройки-ки	Ед. изм.	Кол-во сл. изм. объекта оценки	Год справочника	Код объекта аналога	КС	Справочный показатель по объектам-аналогам	На различие в климате	На изменение цен после издания справочника	На конструктивные элементы	НДС	Стоимость затрат на создание здания Объекта оценки, без учета НДС, руб.	
															Трубопроводы
1	Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097-032-0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015 г.	Протяженность 510,66 м, материал - ПВХ, ПП, диаметр - 100, 150, 200 мм, количество колодцев - 20 шт. Год постройки - 2011 г.	Трубопроводы	2011	м	510,660	2016	гпИЗ.07.042.0040	КС-12	5 182,00	1,00	1,509	1,000	1	3 993 176
			Колодцы	2011	шт.	20	2016	гпИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,617	1,000	1	3 028 285
2	Водопроезд, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097-032-0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный)	Протяженность 1 027,45 м. Материал - ПНД, диаметр 110 мм, 250 мм. Количество колодцев -14 шт. Год постройки 2011 г.	Трубопроводы	2011	м	1027,450	2016	гпИЗ.07.042.0040	КС-12	5 182,00	1,00	1,509	1,000	1	8 034 287
			Колодцы	2011	шт.	14	2016	гпИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,617	1,000	1	2 119 800

Отчет № 1510/18 РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево

№ п/п	Объект оценки	Основные технические характеристики	Год постройки-эл	Ед. изм.	Код-но сл. изм. объекта оценки	Год справочника	Код объекта аналога	КС	Справочный показатель по объектам-аналогам	На различие в климате	На изменение цен после издания справочника	На конструктивные элементы	НДС	Стоимость затрат на создание здания Объекта оценки, без учета НДС, руб.
	номер: 77:17:0110205-2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015 г.													
3	Линейная канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097-032-0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205-2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	Трубопроводы	2011	м	1825.310	2016	пИЗ.07.042.0040	КС-12	5 182,00	1,00	1,509	1,000	1	14 273 263
		Колодцы	2011	шт.	36	2016	пИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,617	1,000	1	5 450 913
4	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097-032-0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205-2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	Площадь застройки - 13,3 кв. м. Модель "Евронон-Биоматик 15". Материал фундамента-ж/б. Год постройки 2011 г.	2011	куб. м	46,55	2016	пИЗ.07.015.0001	КС-9	48 903,00	1,00	1,403	1,000	1	2 891 072
5	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097-032-0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000-7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	Площадь застройки - 123,1 кв. м. Модель "Векса-Ст". Материал фундамента-ж/б. Год постройки 2011 г.	2011	куб. м	430,85	2016	пИЗ.07.015.0001	КС-9	48 903,00	1,00	1,403	1,000	1	26 758 719
6	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097-032-0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205-2467. Свидетельство о	Трубопроводы	2011	м	49.45000	2016	пИЗ.09.001.0136	КС-12	43 240,53	1,00	1,509	1,000	1	3 226 611
		Колодцы	2011	шт.	2	2016	пИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,617	1,000	1	302 829

Отчет № 1510/18 РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево

№ п/п	Объект оценки	Основными технические характеристики	Год постройки-кл	Ед. изм.	Код-во са. изм. объекта оценки	Год справочника	Код объекта аналога	КС	Справочный показатель по объектам-аналогам	На различие в климате	На изменение цен после издания справочника	На конструктивные элементы	НДС	Стоимость затрат на создание здания Объекта оценки, без учета НДС, руб.
7	государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г. Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015 г.	Трубопроводы Протяженность - 14,8 м, диаметр - 110 мм, материал - прагма, колодцы - 2 шт.	2011	м	14,800	2016	гИЗ.07.042.0041	КС-12	5 902,00	1,00	1,509	1,000	1	131 811
			2011	шт.	2	2016	гИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,617	1,000	1	302 829
8	Болопровода от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015 г.	Трубопроводы Протяженность - 3,7 м, материал - ПНД, диаметр - 110 мм, колодцы - 2 шт.	2011	м	3,700	2016	гИЗ.07.042.0041	КС-12	5 902,00	1,00	1,509	1,000	1	32 953
			2011	шт.	2	2016	гИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,617	1,000	1	302 829
9	Линейная канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015 г.	Трубопроводы Протяженность - 21,1 м, материал - ПНД, диаметр - 150 мм, колодцы - 4 шт.	2011	м	21,100	2016	гИЗ.07.042.0041	КС-12	5 902,00	1,00	1,509	1,000	1	187 919
			2011	шт.	4	2016	гИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,617	1,000	1	605 657
10	Теплотель от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015 г.	Трубопроводы Протяженность 141,78 м, диаметр - 325 мм, 159 мм, материал - сталь, ППУ-ПЭ	2011	м	141,78000	2016	гИЗ.09.001.0149	КС-12	70 014 410,00	1,00	1,509	1,000	1	14 979 304
11	Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015 г.	Трубопроводы Протяженность трассы 785,5 м в двухканальном исполнении, протяженность трубопроводов 1 571 м, материал трубопроводов а/ц, диаметр 100 мм, количество колодцев - 17. Год постройки 2011 г.	2011	км	0,7855	2016	гИЗ.08.004.0008	КС-14	1 369 713,00	1,00	1,788	1,000	1	1 923 726
			2011	шт.	17	2016	гИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,617	1,000	1	2 574 042
12	Трасса водоотведения от очистных сооружений	Протяженность - 293,1 м, материал - ПНД, диаметр	2011	м	293,100	2016	гИЗ.07.042.0041	КС-12	5 902,00	1,00	1,509	1,000	1	2 610 383
			2011	шт.	10	2016	гИЗ.07.021.0002	КС-10	93 639,00	1,00	1,617	1,000	1	1 514 143

Отчет № 1510/18 РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево

№ п/п	Объект оценки	Основными технические характеристики	Год постройки-кл	Ед. изм.	Код-но сл. изм. объекта оценки	Год справочника	Код объекта аналога	КС	Справочный показатель по объектам-аналогам	На различие в климате	На изменение цен после издания справочника	На конструктивные элементы	НДС	Стоимость затрат на создание здания Объекта оценки, без учета НДС, руб.
	многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097-032-0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17.0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	- 500 мм. Колодцы - 10 шт. Год постройки - 2011 г.												
13	Трасса газопровода и трасса электрозащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097-032-0067-ГИ-11, лит. Г, Г1, Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17.0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	Протяженность трассы - 1 034,95 м, в том числе: газопровод высокого давления: протяженность 704,55 м, диаметр - 500 мм., материал - сталь. Газопровод среднего давления: протяженность 343,1 м, диаметр - 159 мм, 219 мм, 225 мм, материал - сталь, полиэтилен. В состав сооружения входит установка электрозащиты СКЗ В-ОПЕ-ТМ-1-63-48 - 1 шт. Дренажный кабель электрозащиты - 159,49м, анодное заземление - 2 шт. Год постройки - 2011 г.	2011	км	1,03495	2016	гид3.06.009.0002	КС-12	3 226 557,00	1,00	1,509	1,000	1	5 039 042

Прибыль предпринимателя

Значение данного показателя было принято в качестве минимального значения доверительного интервала по данным «Справочника оценщика недвижимости», 2017 г. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Лейфер Л.А.:

Таблица 5.21

Значения прибыли предпринимателя при инвестировании в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 44

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,4%	16,2%
2. Специализированные высокоскоростные складские объекты	18,2%	17,2%	19,2%
3. Объекты, предназначенные для логистического производства	17,1%	16,1%	18,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,0%	12,1%	13,9%
5. Объекты складского назначения, обслуживающие транспортные средства	17,8%	16,8%	18,8%

Анализ износа и устареваний

Обследование зданий и сооружений — сфера деятельности специалистов, имеющих соответствующие лицензии. Для оценщиков необходимо знание основных положений по обследованию конструкций, методов анализа их состояния, правильное использование результатов технической экспертизы при определении стоимости оцениваемого объекта.

Сохранность и долговечность зданий и сооружений во многом зависят от условий эксплуатации, внешних воздействий, принятых проектных решений, используемых при строительстве материалов и конструкций, качества строительно-монтажных работ. Большое значение для сохранности объектов имеет своевременное выполнение профилактических, планово-предупредительных и капитальных ремонтов.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия. Первым элементом износа и устаревания активов является физический износ, который начинает действовать с момента начала их эксплуатации. Появление более совершенных реализаций объектов оценки порождает второй источник их обесценивания функциональное устаревание. Затем, и, возможно, одновременно с этим, может начинать действовать и третий источник обесценивания активов экономическое устаревание. В совокупности, все перечисленное выше приводит к недоиспользованию активов и, в конечном счете, к снижению их эффективности.

В зависимости от условий эксплуатации объекта необходимо различать два основных вида физического износа: нормальный (естественный) и индивидуальный.

Нормальный (нормативный) физический износ - утрата (уменьшение) восстановительной стоимости или стоимости замещения типового объекта, обусловленная сроком его службы при проектных условиях эксплуатации и своевременном текущем ремонте. Нормальному физическому износу подвержены все объекты. Его величина напрямую зависит от года постройки объекта, конструктивных особенностей, качества строительства.

Индивидуальный физический износ - утрата (уменьшение) восстановительной стоимости или стоимости замещения конкретного объекта вследствие природных явлений, стихийных бедствий, эксплуатационных причин, нарушения СНиП, ошибок в проектах. Определение индивидуального физического износа как раз и является основной задачей оценщика. На величину этого износа может оказать влияние целый ряд факторов, оценку которых обычно осуществляют специалисты по обследованию строительных конструкций. Внешне он выражается в повреждениях и дефектах строительных конструкций.

Повреждениями элементов конструкций и их соединений называются разного рода отклонения геометрической формы элементов от первоначальной, возникшие в процессе эксплуатации. Дефектами элементов конструкций и их соединений называются отклонения геометрической формы и качества выполнения элементов от предусмотренных проектом и нормативами, возникшие в конструкциях при изготовлении и монтаже. Каждый дефект и повреждение в строительных конструкциях могут вызвать нарушение нормальной работы и как следствие этого уменьшение стоимости оцениваемого объекта.

Дефекты и повреждения условно можно разделить на следующие основные виды:

- внешние (поверхностные) и внутренние (глубинные);

- видимые и невидимые при осмотре;
- легко- и трудноустраняемые;
- развивающиеся во времени от воздействия среды и нагрузок.

В практике обследования встречаются как перечисленные выше виды дефектов и повреждений, так и их комбинации.

Внешние дефекты и повреждения, в основном, относятся к числу сравнительно легкоустраняемых, в то время как внутренние (глубинные) дефекты для своего устранения могут потребовать проведения специальных работ, в том числе и проектных, что, в свою очередь, может привести к резкому увеличению физического износа, и соответственно, к уменьшению стоимости объекта оценки.

В нижеследующей Таблице приведены основные признаки для предварительной оценки износа зданий.

Таблица 5.22

Ориентировочная оценка физического износа зданий

И _{физ.} , %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Источник: Кутуков В. -Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981

Для оценки физического износа, в зависимости от целей проведения оценки и наличия достоверной информации, применяются следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод разбивки,
- метод срока жизни,
- экспертный метод (на основе визуального осмотра)

Таблица 5.23

Расчет физического износа зданий и сооружений в составе Объекта оценки

Наименование основного средства	Год постройки	Тфакт, лет	Тнорм, лет	Иф, %
Здания				
Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	2012	6	125	5
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	2010	8	80	10
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	2010	8	80	10
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	2010	8	80	10
Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	2010	8	125	6
Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	2010	8	125	6

Наименование основного средства	Год постройки	Тфакт, лет	Тнорм, лет	Иф, %
Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.	2012	6	125	5
Сооружения				
Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015 г.	2011	7	30	23
Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.	2011	7	30	23
Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	2011	7	30	23
Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	2011	7	30	23
Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	2011	7	30	23
Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.	2011	7	30	23
Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015 г.	2011	7	30	23
Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015 г.	2011	7	30	23
Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015 г.	2011	7	30	23
Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015 г.	2011	7	30	23
Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015 г.	2011	7	30	23
Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	2011	7	30	23
Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г, Г1, Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	2011	7	30	23

Функциональное устаревание вызывается несоответствием объемно-планировочного и/или конструктивного решения зданий современным стандартам.

Аналогично физическому износу функциональный износ делят на устранимый и неустраиваемый.

Устранимое функциональное устаревание измеряется стоимостью его устранения, т. е. экономически оправданным доведением здания до современных стандартов, предъявляемым к аналогичным объектам.

Неустраиваемое функциональное устаревание определяется как капитализированная потеря дохода (арендной платы), вызванная несоответствием конструктивного решения здания современным условиям.

В данном случае конструктивно-планировочные решения и технические характеристики зданий, отвечают их функциональному назначению и признаков функционального старения нет.

Внешнего устаревания

Экономическое устаревание (внешний износ) есть потеря стоимости, обусловленная внешними экономическими факторами (сокращение спроса на выпускаемую продукцию, возросшая конкуренция, изменения в структуре запросов сырья, рост цен на сырье, рабочую силу и коммунальные услуги, инфляция, высокие процентные ставки на выдаваемые кредиты, законодательные ограничения и т.п.).

В настоящем Отчете признаков внешнего устаревания не выявлено.

На основании проведенного анализа величина затрат на воспроизводство (замещение), полученная на основе применения затратного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

Таблица 5.24

Расчет стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование Объекта	Прямые строительные затраты, без учета НДС, руб.	Прибыль предпр. коэф.	Затраты на создание (замещение) улучшений, руб.	Иф, %	Уф, %	Увн, %	Инак, %	Справедливая стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка, без учета НДС, руб.
Здания									
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	972 020 574	1,172	1 139 208 113	5	0	0	5	1 082 248 000
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	2 434 825 433	1,172	2 853 615 407	10	0	0	10	2 568 254 000
3	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.								
4	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.								
5	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.								
6	Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	8 049 722	1,172	9 434 274	6	0	0	6	8 868 000
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015 г.	1 016 805	1,172	1 191 695	5	0	0	5	1 132 000
Сооружения									
1	Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015 г.	7 021 461	1,172	8 229 152	23	0	0	23	6 336 000
2	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно	10 154 087	1,172	11 900 590	23	0	0	23	9 163 000

№ п/п	Наименование Объекта	Прямые строительные затраты, без учета НДС, руб.	Прибыль предпр. коэф.	Затраты на создание (замещение) улучшений, руб.	Иф, %	Уф, %	Увн, %	Инак, %	Справедливая стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка, без учета НДС, руб.
	свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.								
3	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	19 724 176	1,172	23 116 734	23	0	0	23	17 800 000
4	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	3 193 838	1,172	3 743 178	23	0	0	23	2 882 000
5	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	29 561 010	1,172	34 645 504	23	0	0	23	26 677 000
6	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.	3 529 440	1,172	4 136 504	23	0	0	23	3 185 000
7	Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015 г.	434 640	1,172	509 398	23	0	0	23	392 000
8	Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015 г.	335 782	1,172	393 537	23	0	0	23	303 000
9	Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015 г.	793 576	1,172	930 071	23	0	0	23	716 000
10	Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015 г.	14 979 304	1,172	17 555 744	23	0	0	23	13 518 000
11	Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015 г.	4 497 768	1,172	5 271 384	23	0	0	23	4 059 000
12	Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер:	4 124 526	1,172	4 833 944	23	0	0	23	3 722 000

№ п/п	Наименование Объекта	Прямые строительные затраты, без учета НДС, руб.	Прибыль предпр, коэф.	Затраты на создание (замещение) улучшений, руб.	Иф, %	Уф, %	Увн, %	Инак, %	Справедливая стоимость улучшений без учета стоимости земельного участка, без учета НДС, руб.
	77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.								
13	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	5 039 042	1,172	5 905 757	23	0	0	23	4 547 000
	Итого								3 754 923 000

Определение справедливой стоимости земельных участков, входящих в состав Объекта оценки

Земельный рынок является одним из важнейших сегментов любого рынка недвижимости, поскольку земельные участки — это базовые элементы производственной подсистемы рынка, то есть, строительства новых объектов недвижимости.

Потребности предпринимателей в объектах недвижимости, определяют достаточно интенсивное развитие строительной индустрии, ограниченное, в основном, только уровнем платежеспособного спроса юридических и физических лиц. В свою очередь этот спрос зависит от реальной социально-экономической политики, проводимой государством страны в конкретный период времени.

Современная ситуация на рынке земли и земельных участков складывается неоднозначно: недостаточность законодательного регулирования данной отрасли порождает значительное количество трудностей для инвесторов и девелоперов коммерческой недвижимости.

Зачастую успешная реализация проектов на рынке коммерческой недвижимости напрямую зависит от оптимального расположения объекта офисной, складской, торговой и т. д. недвижимости. В этих условиях решающим фактором эффективности проекта может стать вопрос грамотного оформления отношений землепользования.

Основным законодательным актом, регулирующим земельные отношения в РФ, является Земельный кодекс РФ (Федеральный закон №136-ФЗ от 25 октября 2001 г.).

Нахождение земельного участка в гражданском обороте является основанием для определения рыночной или инвестиционной стоимости земельного участка.

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на категории (Земельный кодекс РФ, ст.7): земли поселений; сельскохозяйственного назначения; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; лесного фонда; водного фонда; земли запаса.

Земля была и будет одним из главных, а самое главное прибыльных, объектов вложения денежных средств, и совершенно естественно, что стоимость земли зависит не только от географического расположения, но и от ее целевого назначения.

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав.

- **Полное право собственности** – возможность осуществления любых, не запрещенных законам действий со свободными от арендаторов земельным участком. При оценке права собственности необходимо четко разграничивать три составляющих этого права – владение, пользование и распоряжение. К двум первым правомочиям – владению и пользованию относят также и вещные права – право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования; сервитуты.
- **Право аренды** – возможность владения земельным участком на основании определенного договора аренды.

Общее описание подходов оценки земельных участков

Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания - разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т. к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную стоимость участка на конкретном рынке.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Методы оценки справедливой стоимости права пользования земельными участками

При оценке стоимости земельных участков существуют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Таблица 5.25

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков. Определение стоимости прав аренды: аналогично вышеупомянутому	Метод может быть использован при наличии аналогов по продажам и по аренде
2	Метод выделения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод затруднителен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости
3	Метод распределения	Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы.	Метод может быть использован при наличии информации о ставках земельной ренты

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
5	Метод остатка	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости
6	Метод предполагаемого использования	Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ. Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода отданного права.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости

Согласно ФЗ РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами. Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого подхода к оценке конкретные методы оценки (п. IV-20).

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод сравнения продаж.

Метод сопоставимых продаж (прямого сравнения)

Выбор объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным ценообразующим факторам:

- местоположение объектов;
- состояние инфраструктуры и доступных коммуникаций;
- категория земли (земли населенных пунктов);
- площадь участков;
- прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

В результате исследования рынка земли были получены данные о выставленных на продажу земельных участках сопоставимого назначения с Объектом оценки. Описание выбранных участков-аналогов представлено в таблице.

Таблица 5.26

Описание объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Дата предложения		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Под любые цели: производство, торговый центр, рынок, склады, офисы, автосервис, мойка, как вариант апартаменты с торговой инфраструктурой	Под любые цели: склад, открытое хранение, автостоянка, склад нерудных материалов	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса
Местоположение	РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево	РФ, г. Москва, поселение Московский, Саларьево деревня, ул. Картмазовская, 50	РФ, г. Москва, поселение Московский, Саларьево деревня	РФ, г. Москва, поселение Московский
Направление	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)
Удаленность от МКАД, км	4	2	3	6
Площадь, кв. м	65 895,00	7 400,0	45 000,0	5 000,0
Площадь, сотка	658,95	74,00	450,00	50,00
Наличие зданий и сооружений (в т.ч. малых построек)	Условно свободный	Нет	Нет	Нет
Наличие коммуникаций	Условно свободный	Электричество, водоснабжение, интернет на участке, канализация, газоснабжение по границе	Электричество	по границе участка

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет
Стоимость, руб., с учетом НДС		110 000 000	620 000 000	64 000 000
Стоимость, руб., без учета НДС		110 000 000	620 000 000	64 000 000
Стоимость, руб./кв. м, без учета НДС		14 865	13 778	12 800
Источник информации		тел. 7 916 780-04-48	тел. 7 929 654-53-32	тел. 8-906-707-70-30
		https://www.cian.ru/sale/commercial/151915400/	https://www.cian.ru/sale/commercial/165022651/	https://www.cian.ru/sale/commercial/166568156/

Таблица 5.27

Расчет справедливой стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения	руб.		110 000 000	620 000 000	64 000 000
Наличие строений		Условно свободный	Нет	Нет	Нет
Корректировка	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		110 000 000	620 000 000	64 000 000
Скорректированная цена	руб./кв. м		14 865	13 778	12 800
Снижение цены в процессе торгов	%		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка	руб./кв. м		-10,5%	-10,5%	-10,5%
Скорректированная цена			13 304	12 331	11 456
Вид права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		13 304	12 331	11 456
Финансовые условия		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		13 304	12 331	11 456
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		13 304	12 331	11 456
Дата продажи/Дата выставления на торги			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		13 304	12 331	11 456
Местоположение		РФ, г. Москва, поселение Московский, дер. Саларьево	РФ, г. Москва, поселение Московский, Саларьево деревня, ул. Картмазовская, 50	РФ, г. Москва, поселение Московский, Саларьево деревня	РФ, г. Москва, поселение Московский
Направление		Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)	Киевское шоссе (Юго-Западное направление)
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		13 304	12 331	11 456
Расстояние от МКАД		4	2	3	6
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		13 304	12 331	11 456
Общая площадь земельного участка	кв. м	65 895	7 400	45 000	5 000
Корректировка	%		-20,2%	-3,8%	-23,3%
Скорректированная цена	руб./кв. м		10 617	11 862	8 787
Наличие коммуникаций		Условно свободный	Электричество, водоснабжение, интернет на участке, канализация, газоснабжение по границе	Электричество	по границе участка
Корректировка	%		-21,0%	-13,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м		8 387	10 320	8 787
Наличие ж/д ветки		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная цена	руб./кв. м		8 387	10 320	8 787
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование		Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса	Под любые цели: производство, торговый центр, рынок, склады, офисы, автосервис, мойка, как вариант апартаменты с торговой инфраструктурой	Под любые цели: склад, открытое хранение, автостоянка, склад нерудных материалов	Для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса
Корректировка	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв. м		8 387	10 320	8 787
Общая валовая коррекция			41,2	16,8	23,3
<i>Весовые коэффициенты</i>			0,2689	0,3804	0,3507
Стоимость прав на земельный участок	руб./кв. м	9 263			

Обоснование внесенных корректировок

Обременения

Для объекта оценки, как и для всех объектов-аналогов обременения не зарегистрированы. Корректировка не требуется.

Качество прав

Земельный участок Объекта оценки оформлен на правах, включающих право собственности, как и земельные участки объектов-аналогов, корректировка на данный фактор не требуется.

Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами – аналогами и оцениваемым участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0 %, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Особые условия

Особые условия продажи аналогов не выявлены, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

Дата предложения

Для рынка коммерческой недвижимости срок экспозиции (период времени, начиная с даты выставления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 6-12 месяцев. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

Все объекты аналоги были выставлены на продажу по ценам, актуальным на дату оценки, поэтому внесение поправок не требуется.

Поправка на уторгование — это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена.

Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже земельных участков, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с расчетами на основании реальных сделок, специалисты-оценщики сочли необходимым ввести указанную скидку (поправку) на торг (уторговывание).

Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже земельных участков несколько отличаются от цен предложения, так как цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на, так называемый, «торг».

Скидка на торг рассчитывалась на основании информации Сборник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД-22, май 2018 г.:

СРД-22, май 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).
 При проведении расчетов и корректировок. Приведены откорректированные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2.

Изменения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Индустриальный объект	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Архив	Проекты	Архив	Проекты	Архив	Проекты	Архив	Проекты	
Календарь города									
Пересек	5-7 (10)	7-9 (9)	5-8 (7)	9-11 (10)	8-7 (16,5)	8-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (8)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (8)	10-11 (10,5)	6-8 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-8 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	8-8 (16,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (8)	8-10 (9)	6-8 (7,5)	10-12 (11)	8-8 (7)	10-11 (10,5)	8-8 (8,8)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-12 (11,5)	6-8 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Корректировка на уторгование средним к май 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,80	10,21	8,38	11,29	10,85

Учитывая индивидуальные характеристики, район расположения, а также ситуацию на рынке недвижимости данного сегмента рынка, корректировка на уторгование принята на уровне среднего значения для г. Москвы, в размере (-10,5%), т.к. спрос на земельные участки в районе расположения Объекта оценки высокий со стороны потенциальных покупателей, учитывая индивидуальные характеристики района расположения – близость к МКАД, нахождение в районе развитой застройки и т.п.

Местоположение

Цена предложения зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка на направление

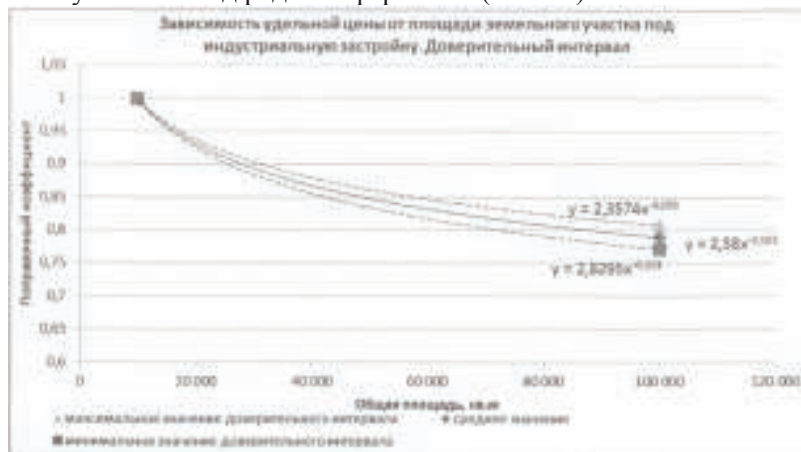
Объект оценки и выбранные объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, корректировка на данный фактор не проводится.

Корректировка на удаленность от МКАД

Объект оценки и выбранные объекты-аналоги располагаются в удаленности до 10 км от МКАД, корректировка на данный фактор не проводится.

Площадь земельного участка

Корректировка на площадь определялась на основании корреляционно-регрессионной зависимости изменения цены 1 кв. м земельного участка от его размера на основании данных «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А. (2017 г.).



Корректировки рассчитывались согласно уравнению

$$Ks = 2,58 * x^{-0,103},$$

где:

K_s – коэффициент поправки;

x – площадь земельного участка.

Расчет величины корректировки для земельного участка приведен в таблице.

Таблица 5.29

Расчет корректировки на площадь земельного участка

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь объекта, кв. м	65 895,00	7 400,00	45 000,00	5 000,00
Коэффициент зависимости	0,8228	1,0306	0,8557	1,0731
Корректировка		-20,2%	-3,8%	-23,3%

Коммуникации

Значение корректировок было принято по данным Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А. (2017 г.).

Результаты исследования приведены в таблице ниже:

Таблица 5.30

Вид использования застройки	Анализ								
	Отсутствует	З	Г	Остальное (В, К, Т, Комм)	Э,Г	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	
Отсутствует	0%	13%	-10%	7%	-20%	-21%	-23%	-23%	
З	10%	0%	-2%	-4%	-13%	-4%	-11%	-23%	
Г	10%	2%	0%	7%	-13%	-7%	-9%	-21%	
Остальное (В, К, Т, Комм)	10%	-4%	-4%	3%	-19%	-17%	-16%	-20%	
Э, Г	30%	18%	10%	23%	0%	7%	4%	0%	
Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	21%	10%	0%	18%	0%	3%	-2%	-15%	
Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	30%	10%	10%	18%	-4%	3%	0%	-13%	
Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	60%	30%	21%	58%	10%	18%	0%	0%	

Объект оценки рассматривается как условно свободный. У объекта-аналога №1 электричество, водоснабжение и интернет находятся на участке, вводим корректировку -21%, у объекта-аналога №2 электричество на участке, вводим корректировку -13%.

Вид разрешенного использования

В виду сопоставимости категорий и разрешённого использования между оцениваемым объектом и выбранными объектами-аналогами, корректировка на данный элемент сравнения не применяется.

Итоговый расчет справедливой стоимости земельных участков в составе Объекта оценки приведен в таблице ниже:

Таблица 5.31

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв. м	Справедливая стоимость, округл. руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015 г.	5895	9 263	54 605 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015 г.	19783	9 263	183 250 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.	40217	9 263	372 530 000
	В том числе			
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п.	Доля в праве 2688308/4021700		249 017 922,58

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб./кв. м	Справедливая стоимость, округл. руб.
	Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.			
	Итого	65895		610 385 000

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

1. Возможность определить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность).

С целью определения точности расчета справедливой стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов.

В таблице приведены результаты по каждому из подходов.

Таблица 6.1

Результаты расчета Объекта оценки

Наименование объекта	Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб., без учета НДС
Объекты недвижимого имущества (здания, сооружения)	Справочно	792 737 749	541 802 729
Земельные участки	610 385 000	Не применялся	Не применялся

Подходы (методы) сравниваются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения продавца и/или потенциального покупателя;
- качество, тип, обширность информации, на основании которой проводился анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности объекта (ценообразующие факторы), влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность и пр.).

Согласованная справедливая стоимость Объекта оценки приведена в таблице ниже:

Таблица 6.2

Наименование объекта	Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Удельный вес затратного подхода, %	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., без учета НДС	Удельный вес сравнительного подхода, %	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб., без учета НДС	Удельный вес доходного подхода, %	Согласованная справедливая стоимость, руб., без учета НДС, округл.
Объекты недвижимого имущества (здания, сооружения)	Справочно	0,00	792 737 749	0,5	541 802 729	0,5	667 270 000
Земельные участки	610 385 000						610 385 000
Итого							1 277 655 000

Учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, необходимо выделение справедливой стоимости, приходящейся на отдельную позицию недвижимого имущества, в составе Объекта оценки. Выделение справедливой стоимости производилось с помощью долевого коэффициента от стоимости полученной по затратному подходу.

Расчет приведен в таблице ниже:

Таблица 6.3

Наименование объекта	Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Долевой коэф. от стоимости по затратному подходу	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС, округленно
Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	1 082 248 000	0,288221090	192 321 287
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д.	858 223 000	0,228559414	152 510 840

Наименование объекта	Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Долевой коэф. от стоимости по затратному подходу	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС, округленно
Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.			
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	858 527 900	0,228640614	152 565 023
Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	851 503 100	0,226769790	151 316 678
Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	1 121 000	0,000298541	199 207
Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	8 868 000	0,002361700	1 575 892
Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015 г.	1 132 000	0,000301471	201 163
Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015 г.	6 336 000	0,001687385	1 125 941
Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015 г.	9 163 000	0,002440263	1 628 314
Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	17 800 000	0,004740443	3 163 155
Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	2 882 000	0,000767526	512 147
Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	26 677 000	0,007104540	4 740 646
Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.	3 185 000	0,000848220	565 992

Наименование объекта	Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб., без учета НДС	Долевой коэф. от стоимости по затратному подходу	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС, округленно
Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015 г.	392 000	0,000104396	69 660
Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015 г.	303 000	0,000080694	53 845
Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015 г.	716 000	0,000190683	127 237
Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015 г.	13 518 000	0,003600074	2 402 221
Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015 г.	4 059 000	0,001080981	721 306
Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	3 722 000	0,000991232	661 419
Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	4 547 000	0,001210944	808 027
Итого	3 754 923 000	1,0000000	667 270 000

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, согласование полученных разными методами величин стоимости, а также с учетом специфики рассматриваемого Объекта оценки, можно сделать вывод о том, что:

справедливая стоимость Объекта оценки, на дату оценки, составила, без учета НДС:

1 277 655 000

(Один миллиард двести семьдесят семь миллионов шестьсот пятьдесят пять тысяч) рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (18%), руб.
	Здания			
1	Нежилое здание, 6-этажное, общая площадь 8657,8 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1710. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158285 от 06.04.2015 г.	192 321 287	226 939 119	34 617 832

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (18%), руб.
2	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7318 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9051. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158283 от 06.04.2015 г.	152 510 840	179 962 791	27 451 951
3	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7320,6 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9050. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158279 от 06.04.2015 г.	152 565 023	180 026 727	27 461 704
4	Склад, назначение: нежилое, общая площадь 7260,7 кв. м, этаж 1, 2, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:9049. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158278 от 06.04.2015 г.	151 316 678	178 553 680	27 237 002
5	Трансформаторная подстанция, назначение: нежилое здание, общая площадь 21 кв. м, инв. № 097:032-20606/2Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0000000:8384. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158282 от 06.04.2015 г.	199 207	235 064	35 857
6	Котельная, назначение: нежилое здание, общая площадь: 230,6 кв. м, инв. № 097:032:-20606/1Б, лит. 1Б, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110301:1076. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158281 от 06.04.2015 г.	1 575 892	1 859 553	283 661
7	Нежилое здание, 1-этажное, общая площадь 22,4 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, влад. №7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1646. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158280 от 06.04.2015г.	201 163	237 372	36 209
Сооружения				
1	Бытовая канализация, назначение: канализование, протяженность 511 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К1, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2469. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158267 от 06.04.2015 г.	1 125 941	1 328 610	202 669
2	Водопровод, назначение: водоснабжение, протяженность 1028 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. В, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): Московская область, Ленинский район, городское поселение Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2470. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158276 от 06.04.2015г.	1 628 314	1 921 411	293 097
3	Ливневая канализация, назначение: канализование, протяженность 1825 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2468. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158275 от 06.04.2015 г.	3 163 155	3 732 523	569 368
4	Очистные сооружения дождевой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 13,3 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К4, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2465. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158274 от 06.04.2015 г.	512 147	604 333	92 186
5	Очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации с КНС, назначение: канализование, общая площадь 123,1 кв. м, инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. К3, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0000000:7035. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158265 от 06.04.2015 г.	4 740 646	5 593 962	853 316
6	Теплосеть, назначение: теплоснабжение, протяженность 50 м., инв. № 097:032:0027-ГИ-11, лит. Т, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, владение 7, кадастровый (условный) номер 77:17:0110205:2467. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158266 от 06.04.2015 г.	565 992	667 871	101 879
7	Бытовая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 15,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1644. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158277 от 06.04.2015 г.	69 660	82 199	12 539
8	Водопровод от камеры ВКН-43, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 4,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1642. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158268 от 06.04.2015 г.	53 845	63 537	9 692
9	Ливневая канализация, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 21,00 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1643. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158269 от 06.04.2015 г.	127 237	150 140	22 903
10	Теплосеть от котельной до ИТП2, назначение: нежилое, протяженность 142 м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1713. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158270 от 06.04.2015 г.	2 402 221	2 834 621	432 400
11	Сети связи, назначение: объекты производственного назначения, протяженность 786,00	721 306	851 141	129 835

№ п/п	Наименование объекта	справедливая стоимость, руб., без учета НДС	справедливая стоимость, руб., с учетом НДС	НДС (18%), руб.
	м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:1282. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158271 от 06.04.2015 г.			
12	Трасса водоотведения от очистных сооружений многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: канализование, протяженность 293 м., инв. № 097:032:0082-ГИ-11, лит. К, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2471. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158272 от 06.04.2015 г.	661 419	780 474	119 055
13	Трасса газопровода и трасса электрохимзащиты газопровода для многофункционального административно-делового и производственно-складского комплекса, назначение: газоснабжение, протяженность 1035 м., инв. № 097:032:0067-ГИ-11, лит. Г,Г1,Г2, адрес (местонахождение) (согласно свидетельству о государственной регистрации): г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:2466. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158273 от 06.04.2015 г.	808 027	953 472	145 445
Земельные участки				
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 5 895 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 10/5, кадастровый (условный) номер: 50:21:0110205:299. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158287 от 06.04.2015 г.	54 605 000	54 605 000	не начисляется
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 19783 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3148. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158286 от 06.04.2015 г.	183 250 000	183 250 000	не начисляется
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв. м, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.	372 530 000	372 530 000	не начисляется
	В том числе			
4	2688308/4021700 доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса, общая площадь 40217 кв.м., адрес (местонахождение): г. Москва, п. Московский, в районе д. Саларьево, кадастровый (условный) номер: 77:17:0110205:3147. Свидетельство о государственной регистрации права собственности 77-АС 158284 от 06.04.2015 г.	249 017 922,58	249 017 922,58	не начисляется
	Итого	1 277 655 000	1 397 763 600	120 108 600

7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный Отчет специалисты-оценщики (далее по тексту - Оценщик), на основании своих знаний и убеждений, в соответствии с имеющимися у них данными удостоверяют что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком было осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Генеральный директор
ООО «ОМ-Консалт»



М.С. Сидоренко

Специалист оценщик:

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to A.V. Yurina.

А.В. Юрина

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.
- Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
- Федеральный стандарт оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
- Федеральный стандарт оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2007 г. № 611);
- МСФО (IFRS) 13
- Стандарты и правила Союза «Федерация специалистов оценщиков»
- Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений, утвержденное постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279.
- СНиПы (строительные нормы и правила), СНИРы (сметные нормы и расценки на строительные работы, ПВРы (показатели стоимости на виды работ), УПВС (укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов по отраслям народного хозяйства), УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства).
- Сборники Ко-Инвест (общественные, промышленные, жилые, складские здания и сооружения).
- Сборники «Индексы цен в строительстве». - М.: Ко-Инвест, 2013.
- R.S.Means, Ко-Инвест. «Современные инженерные системы зданий». - М.: 2003.

Используемая методическая литература

- Введение в теорию оценки недвижимости. А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М.: 1998.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. М.: Книга и бизнес, 2002.
- Габбасов Р.Г., Голубева Н.В. Недвижимость для целей налогообложения. Налоговый вестник, № 8,9, 2001.
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. - Спб.: 1997.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Организация оценки и налогообложения недвижимости (под ред. Дж.К.Эккерта). – М.: Стар Интер, 1997.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие под редакцией А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Пахомова О.М., Федоров В.П. Вопросы оценки №4, 1997.
- Пепеляев С.Г. Основы налогового права. М.: ИНФРА-М, 1995.
- Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М.: 1998.
- Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
- Ромм А.П. Вопросы оценки №№ 3,4, 1997.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Спб.: 1997.
- Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М.: Городская собственность, 1999.
- Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Е.П. Ким. - М.: Экспертное бюро, 1997 г.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
- Фридман Д., Ордуй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
- Экономика недвижимости. Учебное пособие под ред. В.И.Ресина. - М.: Дело, 1999.

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

- Арендные ставки и предложения продаж коммерческой недвижимости.
- Internet-ресурсы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.
- Базы данных управляющих компаний: NOBLE GIBBONS, ANGHEVELT, COLLINS INT, PENNY LANE REALTY.
- Базы данных компаний-консультантов по коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSalle, Colliers International, Stiles & Riabokobytko и «Магазин магазинов».
- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость и цены», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.
- Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе:

- правоустанавливающие и право подтверждающие документы;
- документы технической инвентаризации;
- заключения экспертиз и иные (при их наличии).
- Наличие ссылок на источники информации, либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющих делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате её подготовки.
- Копии документов, представленных заказчиком, подписанные уполномоченным на то лицом и заверенные в установленном порядке.

Полученная от заказчика документация

- a. Юридическое описание оцениваемого имущества:
- b. Копии страниц интернет с аналогами, используемых в расчетах

Документы оценщика, подтверждающие правомочность проведения оценки

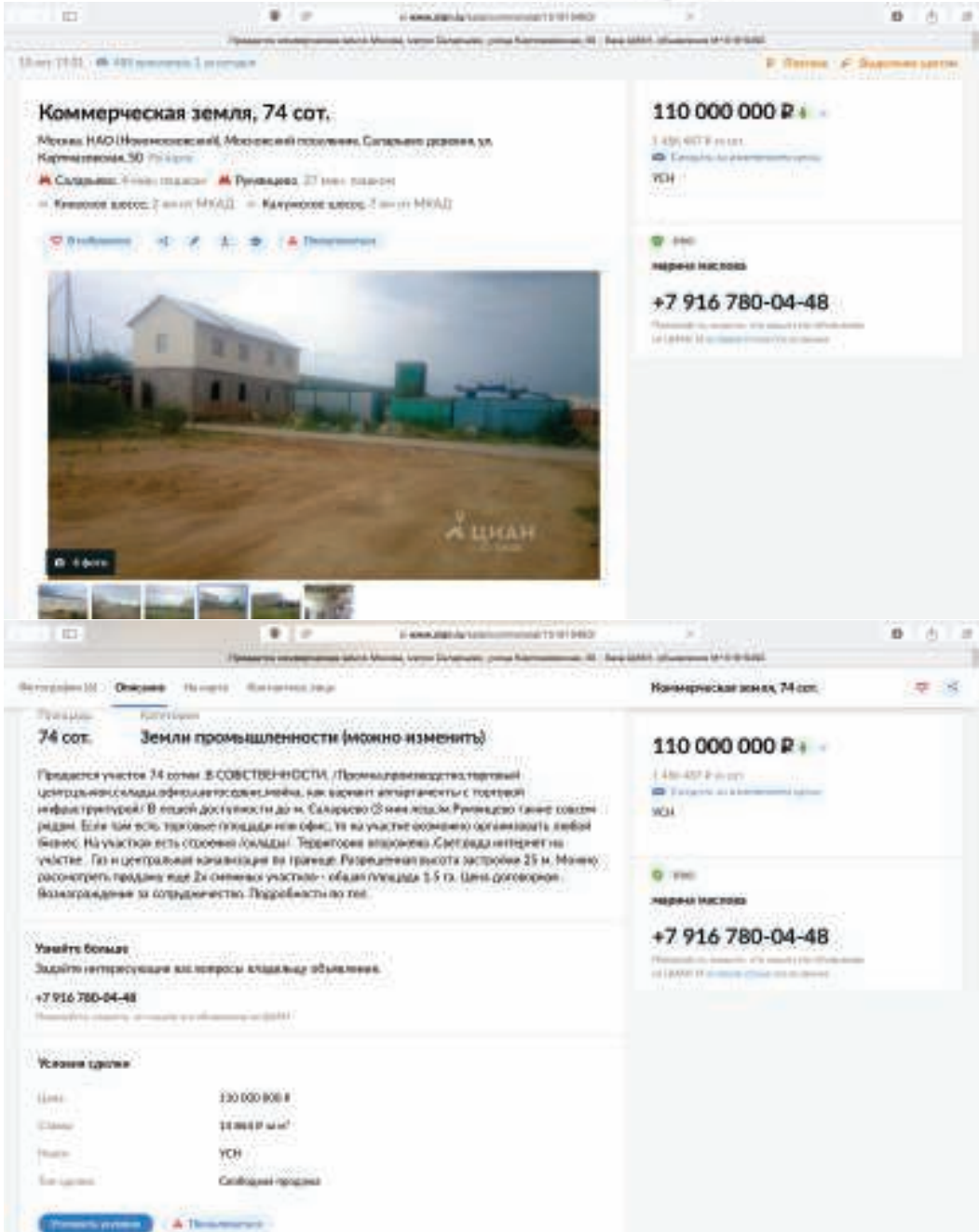
Приложение № 1
**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Приложение № 2

ДОКУМЕНТЫ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА

Объекты-аналоги

Земельные участки



www.domclick.ru/immobil/151018011

Посмотреть историю цен: 151018011

Лидерство в Москве: Новостройки, Вторичное жилье, Коммерческая земля в Москве, Московский район, Московская область, Московская область, Московская область, МЖД/Транспортный МЖД/Московский МЖД

1 этаж, 18.12, 247 просмотров, 2 в избранном


Коммерческая земля, 4,5 га

Москва, МЖД (Новокосынский) Московский поселение Саларьево
 адрес: [На карте](#)
 - Киевское шоссе, 7 км от МКАД - Киевское шоссе, 7 км от МКАД

620 000 000 Р
 620 000 000 Р за га
[Смотреть все объявления по цене](#)
 РСН

ID 13346157
+7 929 654-53-52
 Подать заявку на просмотр объявления
 на сайте и получить консультацию эксперта

[Написать объявлению](#)



[Посмотреть фото](#)

ИДПО - офисы и склады
 Продажа офисов и ГСК в БЦ, Копейкино.
 Планировка 1000 кв.м. 1200 кв.м.
 Планировка 1200 кв.м. Лестничная клетка 100 кв.м.
 На 1 этаж арендаторы
 Тел: (495) 128-06-38
 Москва, МЖД (Новокосынский) Московский поселение Саларьево
[www.domclick.ru](#)

www.domclick.ru/immobil/151018011

Посмотреть историю цен: 151018011

История цен: Описание, Не в избранном, Выбрав (1 из 1) Лист

Коммерческая земля, 4,5 га

620 000 000 Р
 620 000 000 Р за га
[Смотреть все объявления по цене](#)
 РСН

ID 13346157
+7 929 654-53-52
 Подать заявку на просмотр объявления
 на сайте и получить консультацию эксперта

[Написать объявлению](#)

ИДПО - офисы и склады
 Продажа офисов и ГСК в БЦ, Копейкино.
 Планировка 1000 кв.м. 1200 кв.м.
 Планировка 1200 кв.м. Лестничная клетка 100 кв.м.
 На 1 этаж арендаторы
 Тел: (495) 128-06-38
 Москва, МЖД (Новокосынский) Московский поселение Саларьево
[www.domclick.ru](#)

Площадь: 4,5 га
История: Земля промышленности

Продается участок 4,5 Га на территории в 3-х км от МКАД рядом с метро Саларьево с выездами на Киевское шоссе. Землеугодие: агротехническое. Подъездная дорога заасфальтирована.
 Под землей целый склад, открытые площадки, автозаправка, склад негудронных материалов, дробильный комплекс, оборудование мусора и т.д. Продажа от собственника.
 Цена 620 млн руб. Лист участка.

Укажите Ваши данные:
 Задайте вопрос/запрос/комментарий/подать заявку

+7 929 654-53-52
 Подать заявку на просмотр объявления на сайте и получить консультацию эксперта

Условия сделки

Цена:	620 000 000 Р
С/кв.м:	35 777 Р/кв.м
Этаж:	РСН
Тип сделки:	Свободная продажа

[Уточнить детали](#) [Помогите мне](#)

The image displays two screenshots of a real estate website listing a commercial land plot. The top screenshot shows the main listing page with an aerial view of the plot. The bottom screenshot shows a detailed description of the plot, including its area, location, and contact information.

Скриншот 1 (Верхняя часть):

- Заголовок:** Коммерческая земля, 50 сот.
- Цена:** 64 000 000 Р
- Площадь:** 12 000 кв. м
- Статус:** ИСН
- Контактный номер:** +7 906 707-70-30
- Изображение:** Аэриальный снимок участка с постройками и дорогами.

Скриншот 2 (Нижняя часть):

- Категория:** Участок поселений
- Площадь:** 50 сот.
- Описание:** Продаётся земельный участок 50 соток категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многофункционального административно-торгового и производственно-складского комплекса. Земельный участок расположен в части кадастрового участка № 50:08/001/2018/001/001/001 в районе деревни Саларьево.
- Участок больше:** Хотите узнать больше нас объект? Задайте вопрос эксперту.
- Контактный номер:** +7 906 707-70-30
- Желаю сделать:**

Цена	64 000 000 Р
Площадь	12 000 кв. м
Статус	ИСН
Вид сделки	Свободная продажа
- Подобные:** Нет

Склад, 12 000 м²
 в складском комплексе на территории Троицка-Ильинское, в МОСЦТ

Москва, ИМО 2-й территориальный, Сосновское поселение, Носово-Ильинское, д/пос. м/п. МОСЦТ

Москва от 6 214 319 0/м.кв. (подробнее)

780 000 000 Р

45 000 Р за м²

ID 13098388

+7 916 342-13-96
 +7 903 724-28-09

Получить консультацию

Саларьинский складской комплекс расположен на земельном участке 8.39 Га, площадью 5000 кв.м. Под гаражное пространство на территории Троицка-Ильинское. Новый современное многофункциональный складской комплекс класса А+ площадью 12000 кв.м, в том числе 3000 кв.м офисных площадей. Предназначен для размещения распределительного центра, склада производителя, а также организации складского хозяйства. В здании установлена автоматизированная система управления складом.

Саларьинский складской комплекс расположен на земельном участке 8.39 Га, на территории Троицка-Ильинское. Предмет с оптово-розничным производственным центром "ФУД СИТИ". Земля и строения в собственности.

Основные характеристики комплекса:

- Здание прямоугольной формы с длиной сторон 53 метра и с расстоянием между фронтами 24 метра;
- Подземная вентиляционная магистраль - 200 кВт с двух независимых линий;
- Решетки бетонный пол с полимерным покрытием и ламинированным покрытием, с макс. нагрузкой 8 тонн, на высоте 1,20 м от земли;
- Полы не менее 12 метров, возмощенные установкой многослойного стального оборотного 16-7 арм.сет.
- Установлена автоматическая система регулирования температуры склада;
- Установлена кожаный резиновый дорожный покрытие;
- Установлены автоматические ворота дождевого типа (блок 4 метра) с опционально раздвижным площадями регулируемой высоты (блок height 7 м.кв.);
- Установлены автоматические ворота дождевого типа для накатываемого грузового трактового с высотой 7 м.кв.;
- Площадка для маневрирования большегрузных автомобилей;
- Наличие бетонных/асфальтовых площадок при складе Пalletы, дуплекс, удобные пандусы, выходы для техники;
- Ограждение в круговую с воротами, заездными благоустроенная территория;
- Расположен в 2-х км. От МКАД, между Калужским и Калужским шоссе.

Узнать больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объектом

+7 916 342-13-96, +7 903 724-28-09

Получить консультацию

780 000 000 Р

45 000 Р за м²

ID 13098388

+7 916 342-13-96
 +7 903 724-28-09

Получить консультацию

Саларьинский складской комплекс расположен на земельном участке 8.39 Га, на территории Троицка-Ильинское. Предмет с оптово-розничным производственным центром "ФУД СИТИ". Земля и строения в собственности.

Основные характеристики комплекса:

- Здание прямоугольной формы с длиной сторон 53 метра и с расстоянием между фронтами 24 метра;
- Подземная вентиляционная магистраль - 200 кВт с двух независимых линий;
- Решетки бетонный пол с полимерным покрытием и ламинированным покрытием, с макс. нагрузкой 8 тонн, на высоте 1,20 м от земли;
- Полы не менее 12 метров, возмощенные установкой многослойного стального оборотного 16-7 арм.сет.
- Установлена автоматическая система регулирования температуры склада;
- Установлена кожаный резиновый дорожный покрытие;
- Установлены автоматические ворота дождевого типа (блок 4 метра) с опционально раздвижным площадями регулируемой высоты (блок height 7 м.кв.);
- Установлены автоматические ворота дождевого типа для накатываемого грузового трактового с высотой 7 м.кв.;
- Площадка для маневрирования большегрузных автомобилей;
- Наличие бетонных/асфальтовых площадок при складе Пalletы, дуплекс, удобные пандусы, выходы для техники;
- Ограждение в круговую с воротами, заездными благоустроенная территория;
- Расположен в 2-х км. От МКАД, между Калужским и Калужским шоссе.

Узнать больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объектом

+7 916 342-13-96, +7 903 724-28-09

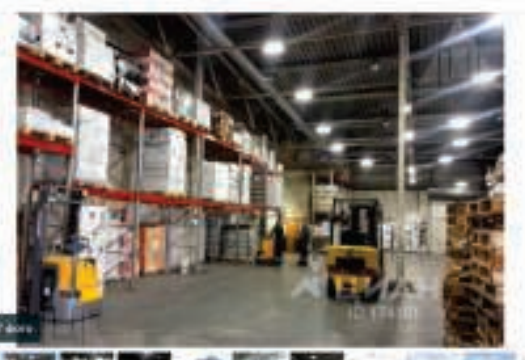
Получить консультацию

Склад, 10 257 м²
 Московская область, Одинцово, Палиевая ул, 17
 Кундаская 20 мин на транспорте
 → Москва (центр), 11 мин на МКАД
 → Московская автостр., 11 мин от МКАД

542 800 000 Р
 10 257 м² в м²
 Склады, промышленные здания
 Выкуплены ИБС

СПЕЦМАРКЕТ
 Закупочный центр
 207 объектов
+7 903 211-52-92
+7 903 211-94-72
 Помещения, склады и торговые объекты
 на 100% ИБС-коммерческой оценке

Бизнес-центры в ЦМО
 Задать заявку менеджеру
 15702 м² на ул. Восточная
 Индекс: 125-04, Рабочие
 Тел: +7903 128-10-31



Фотографии (27) Описание На плане Интеграция на сайт

Площадь: 10 257 м² **Этаж:** 1 из 2 **Высота потолка:** 0 м **Помещение:** Свободно

Наличие: Предлагаются административные складские комплексы общей площадью 30 257,3 кв.м, состоящие из 2 отдельных стояков зданий общей площадью 2 960 кв.м и 7 292,5 кв.м. Помещения находятся в рабочем состоянии. Круглогодичный подъезд для круглогодичного транспорта. Площадка для маневрирования большегрузных авт. Парковка для легковых автомобилей на 30 м² м. Коммунальные центральные водопровод, канализация, электроснабжение, теплоснабжение. Прямые договоры с поставщиками коммунальных услуг. Энергоснабжение: 500 кВт на весь комплекс. На территории имеется внутренний пожарный водопровод с рукавами. Автоматизированная система видеонаблюдения территории. Юридический статус: частная собственность (объект является недвижимым имуществом). Земельный участок общей площадью 21 337 кв.м (2,1337 га) в собственности. Разрешение использования: для размещения производственно-складских и административных-бытовых строений. Офисное здание ул. Палиева, д. 17. Общая площадь здания: 2 960 кв.м. Год постройки: 1989. Этажности: 2 этажа. Площадь по этажам: 1 эт. 1697,5 кв.м, 2 эт. 1262,5 кв.м. Материал стен: кирпич. Высота потолков: от 2,8 до 3,67 м. Состояние: офисная отделка. Планировка: индивидуальная. Кондиционирование: есть. В здании 5 проводных интернетов и телефонов. Телефония на 30 московских номеров Ростелеком. Юридический статус: в собственности с 2007 года. Здание одно в аренде под офисы и производство. Складское здание: ул. Палиева, д. 19. Общая площадь здания: 7 292,5 кв.м. Год постройки: 2005. Этажности: 2 этажа. Площадь по этажам: 1 эт. 6913,7 кв.м, 2 эт. 370,8 кв.м. Материал стен: оштукатуренная. Высота потолков: от 2,75 до 6,4 м. 5 оконных проемов для вентиляции и дымоудаления. Состояние: готовый ремонт. Планировка: свободная. Наличие естественного освещения: есть. Планировка: автоматизированная пожарная система. Вентиляция: приточно-вытяжная. Юридический статус: в собственности с 2008 года. Здание одно в аренде под объекты крупной федеральной сетевой компании.

Узнать больше:
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявлению.

542 800 000 Р
 10 257 м² в м²
 Склады, промышленные здания
 Выкуплены ИБС

СПЕЦМАРКЕТ
 Закупочный центр
 207 объектов
+7 903 211-52-92
+7 903 211-94-72
 Помещения, склады и торговые объекты
 на 100% ИБС-коммерческой оценке

Бизнес-центры в ЦМО
 Задать заявку менеджеру
 15702 м² на ул. Восточная
 Индекс: 125-04, Рабочие
 Тел: +7903 128-10-31

Доходный подход

Склад (В+), 6 000 м²
 в бизнес-парке (Рублево-Успенский) АЗ
 Москва ИАО (Новооскольский) Московский районный Квартал, 22-й км, д.США (Саларьево)
 Район: Рублево-Успенский
 Район: Митинский район, 7 км от МКАД

4 000 000 Р/мес.
 0 000 Р за м² в год
 Свободно
 Владельцы НДС: без комиссии

6 000 м² **1 из 1** **Свободно**

Лпс: 007441, БЕЗ КОМИССИИ! Сдается складное помещение класса А в охраняемом Саладском поселке, в удобном расположении 3 км. от МКАД. Помещение отапливаемое, высота потолка 34,3 метра. Сетка потолка 17 м /24 м. Помещение оборудовано в соответствии с действующими нормами на пол в шире размерами 12 м.х12 м, в шире склада 9 м.х2 Есть офисное помещение. Цена с НДС

Узнайте больше!
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявлению
+7 495 120-38-01
 Помещение, свободное, в охраняемом комплексе от США

Условия сделки	Цена	Вид сделки	Прочие условия
Цена	4 000 000 RUB	Без комиссии	Прочие условия
С НДС	0 000 Р за м ² в год	Свободно	Детально
НДС	НДС включена	Иностранному гражданину	
Объект в залоге	000 149 Р	Безвозвратное пользование	
Общая стоимость	4 000 000 Р	Свободно	
Коммунальные платежи		Свободно	
Прочие условия		Комиссия от продавца	

4 000 000 Р/мес.
 0 000 Р за м² в год
 Свободно
 Владельцы НДС: без комиссии


Ирина Лавина
 Руководитель отдела продаж
+7 495 120-38-01
 Помещение, свободное, в охраняемом комплексе от США
 на 12345 м² в охраняемом комплексе от США

Ирина Лавина — 04, 04013-04
 Опыт работы с недвижимостью: 10 лет
 Помощь в оформлении сделок
 НДС включена от 06 НДС
Тел: +7 495 120-38-01

Склад (А), 4 860 м²
 Москва ЗАО Р/инженерный, Завод Моторное Голостое, 1:20 (1:100)
 Юлусский шоссе, 2 км от МКАД Юлусское шоссе, 4 км от МКАД

3 440 880 Р/мес. -

8 495 Р/м² в год
 Служба безопасности
 Шумовые НДС: комм. 300%



1:800

Площадь: 4 860 м² | Этаж: 1 из 1 | Планировка: Свободно

стала Industrial
 Строитель - СДСИ
 +7 495 185-24-41
 Планировка, планы и фото для ознакомления
 на сайте или по телефону после оплаты

ТЦ Восточный Восточный
 Арендаторский договор 20-
 1000 кв м в ТЦ и парков. Задание на
 отч. 50%. Статус в подходе.
 Тел: +7 495 212-07-47
 Администрация от 11.10.2018. Рассмотрено и одобрено
 директором.

Склад, 4 860 м²

Площадь: 4 860 м² | Этаж: 1 из 1 | Планировка: Свободно

Проводимые по помещению класса А на территории логистического назначения общей площадью 22 га, расположенной в здании из наиболее развитых и престижно-оуртов г. Москвы - Юлусском.

Укажите больше
 Задайте вопросы или запросите информацию.
 +7 495 185-24-41
 Планировка, планы и фото для ознакомления на сайте

Укажите больше

Цена	3 440 880 Р/мес.	Вкл. аренды	
Ставка	8 495 Р/м ² в год	Служба охраны	Детальный
Класс	НДС включено 3 248 880 Р	Механическое оборудование	
Объемы/классы в наличии	-	Автоматизированная	
Коммунальные платежи	-	Служба безопасности	
Земельный участок/расходы	-	Планировка помещений	300%
Подарочный	-		

ТЦ Восточный Восточный
 Арендаторский договор 20-
 1000 кв м в ТЦ и парков. Задание на
 отч. 50%. Статус в подходе.
 Тел: +7 495 212-07-47
 Администрация от 11.10.2018. Рассмотрено и одобрено
 директором.

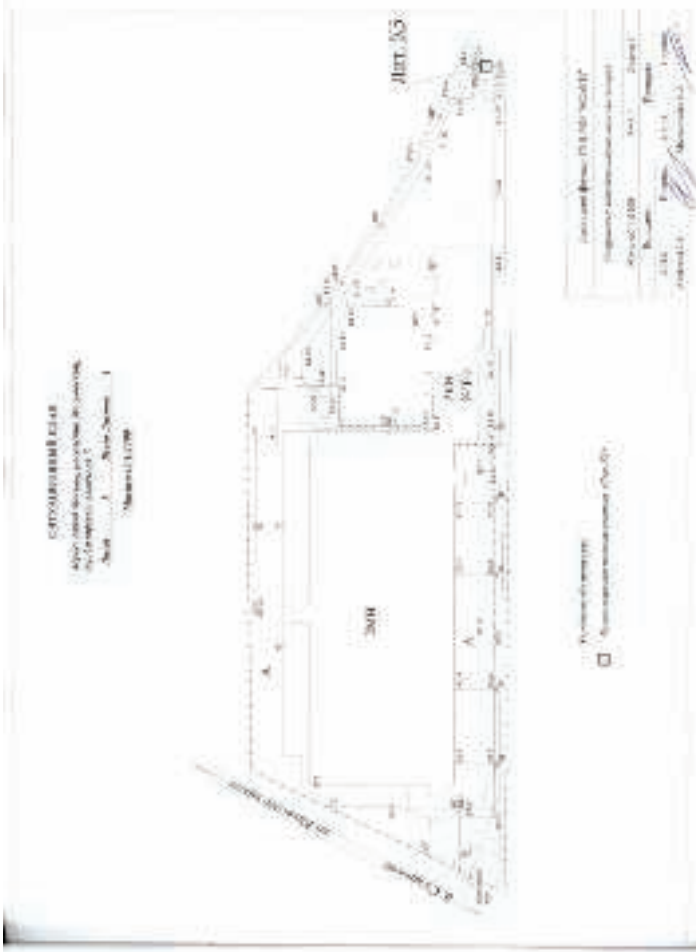
Приложение № 3

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО
ХАРАКТЕРА**



4 Состав объекта

№ п/п	Наименование объекта	Содержание объектов, подлежащих изъятию	Состав объектов	
			№ п/п	Наименование объектов
01	Земельный участок с кадастровым номером 50/08/008/2018/001/001/001	Земельный участок с кадастровым номером 50/08/008/2018/001/001/001	01	Земельный участок с кадастровым номером 50/08/008/2018/001/001/001



7 Экспликация к плану ситуационный (инвентаризация объектов, газификация, инженерно-техническое обеспечение, благоустройство территории, асфальт, тротуары, дорожки и др.)

№ п/п	Наименование объектов в границах участка	Периметр	
		длина (м)	площадь (кв.м)
01	Газификация территории	1000	1000
02	Инженерно-техническое обеспечение	1000	1000
03	Благоустройство территории	1000	1000
04	Асфальт, тротуары, дорожки и др.	1000	1000

8. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права (ФИО гражданина, наименование организации, наименование государственного органа)	Дата права	Права собственника, арендатора, залогодателя, и др.	Дата

Технический паспорт

Выдана	Исполнитель	ЭНП	Сторона	Подпись
ООО "Автоматизация и проектирование"	<i>[Подпись]</i>	Орлов Е.А.		<i>[Подпись]</i>

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
 ОБЪЕКТА

Адрес объекта: Московская область, Истринский район, дер. Саларьево, д. 10

Субъект Государственной власти	Исходный документ
Инициатор (наименование)	Тип
Инициатор (фамилия)	Инициатор (имя)
Инициатор (отчество)	Инициатор (пол)
Инициатор (дата рождения)	Инициатор (место рождения)
Инициатор (подпись)	Инициатор (подпись)
Инициатор (дата)	Инициатор (дата)
Инициатор (подпись)	Инициатор (подпись)
Инициатор (дата)	Инициатор (дата)
Инициатор (подпись)	Инициатор (подпись)
Инициатор (дата)	Инициатор (дата)

Инициатор (подпись) _____
 Инициатор (дата) _____

СОГЛАСОВАНО:

Инициатор (подпись)	Инициатор (подпись)
Инициатор (дата)	Инициатор (дата)

Инициатор (подпись) _____
 Инициатор (дата) _____

Инициатор (подпись) _____
 Инициатор (дата) _____



1. Бюджет затрат на выполнение работ

№ п/п	Наименование работ, материалов, оборудования	Единица измерения	Количество
1	1.1. Услуги по обследованию	шт	1
2	2.1. Услуги по обследованию	шт	1
3	3.1. Услуги по обследованию	шт	1
4	4.1. Услуги по обследованию	шт	1
5	5.1. Услуги по обследованию	шт	1
6	6.1. Услуги по обследованию	шт	1
7	7.1. Услуги по обследованию	шт	1
8	8.1. Услуги по обследованию	шт	1
9	9.1. Услуги по обследованию	шт	1

3. Общие сведения

Дата обследования: _____
 Место обследования: _____
 Инициатор: _____

3.1. Общие сведения об объекте

Предмет обследования: _____
 Количество объектов: _____

3.2. Общие сведения об объекте

Инициатор (подпись) _____
 Инициатор (дата) _____

3.3. Общие сведения об объекте

Инициатор (подпись) _____
 Инициатор (дата) _____

3.4. Общие сведения об объекте

Инициатор (подпись) _____
 Инициатор (дата) _____

3. Общие сведения

Вид собственности: Муниципальное имущество
 Назначение: Муниципальное предприятие с ограниченной ответственностью
 Назначение: административное

3.1. Основные характеристики сооружения

Протяженность трубы: 21,00 м.
 Протяженность трубопровода: 21,00 м.

3.2. Реконструкция (содержание)

Адрес	
Кадастровый номер	
Нижестоящий номер	
Центр	

3.3. Состав оборудования (оборудование)

Состав оборудования:

3.4. Стоимость

Бюджетная стоимость (на момент оценки): 100 руб.
 Инвентаризационная стоимость на дату проведения инвентаризации (на фактическую): 100 руб.

3.5. Примечание:

Объект расположен по адресу: Московская область, муниципальный район Солнечногорский, поселение Давыдовское, с/пос. Саларьево, дер. Саларьево, ул. Центральная, д. 10/10.
 Муниципальное предприятие с ограниченной ответственностью «Саларьево».
 Муниципальное предприятие с ограниченной ответственностью «Саларьево».
 Муниципальное предприятие с ограниченной ответственностью «Саларьево».

Состав оборудования: Муниципальное предприятие с ограниченной ответственностью «Саларьево».
 Муниципальное предприятие с ограниченной ответственностью «Саларьево».
 Муниципальное предприятие с ограниченной ответственностью «Саларьево».

Состав оборудования: Муниципальное предприятие с ограниченной ответственностью «Саларьево».
 Муниципальное предприятие с ограниченной ответственностью «Саларьево».
 Муниципальное предприятие с ограниченной ответственностью «Саларьево».

стр. 3

4. Состав объекта

№ п/п	Наименование сооружения и его частей	Состав оборудования (оборудование)	Дополнительные сведения	
			Назначение объекта по ФКЗ УМО	Балловый рейтинг по состоянию на 15 августа 2018г. (руб.)
1	2	3	4	5
101	Муниципальное предприятие с ограниченной ответственностью «Саларьево»			100

стр. 4

5. Распределение территории земельного участка

по территории г. Москва и муниципальных образований Московской области

№ п/п	Наименование территории	Назначение территории по ФКЗ УМО	Протяженность, м
1	Муниципальное предприятие с ограниченной ответственностью «Саларьево»		21,00
2	Муниципальное предприятие с ограниченной ответственностью «Саларьево»		21,00

6. Ситуационный план

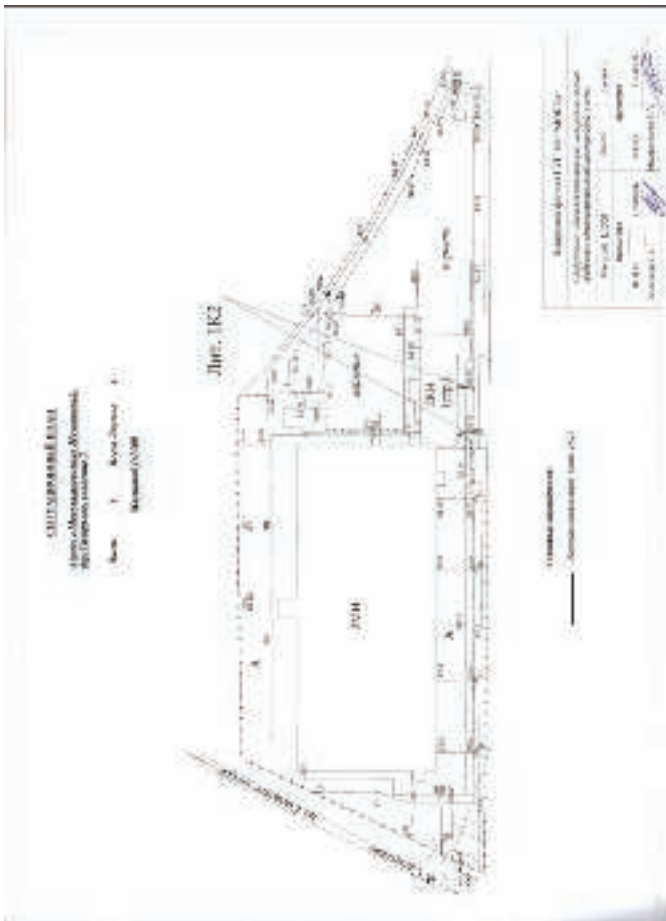
Муниципальное предприятие с ограниченной ответственностью «Саларьево»

М 1:1000

Лист 1. План 1/1000



Выполнил	Проверил
Иванов А.А.	Смирнов С.С.



8. Электроснабжение и электроснабжение

№ по порядку	Полное наименование объекта	Протяженность, км	Диаметр кабеля (мм)	Трубопроводы		Кол-во труб
				Материал	Диаметр (мм)	
1	Линия электропередачи от трансформатора до здания	0,5	20			4
Итого:						
1	Линия электропередачи от трансформатора до здания	0,5	20	Дерево	100	4

рис. 3

9. Сведения о границах участка из документа

Содержание документа, на основании которого устанавливаются границы участка	№ документа	Правовый режим участка	Дата

Технический паспорт

Длина	Ширина		Протяженность	Площадь
	Полная	Чистая		
100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Адрес:

Технический паспорт на объект № 1510/18

Сведения об объекте

Участок (площадь)	100,00 кв. м
Земельный участок	Да
Исторический памятник	Нет
Участок в границах охраняемой территории	Нет
Подземный объект	Нет
Водоотвод	Да
Канализация	Да
Исторический памятник	Нет
Классификация объекта	Объект не классифицирован
Исторический памятник	Нет
Дата составления: 15.08.2018	

СОГЛАСОВАНО		Исполнитель	
Исполнитель: [подпись]	Исполнитель: [подпись]	Исполнитель: [подпись]	Исполнитель: [подпись]
Исполнитель: [подпись]	Исполнитель: [подпись]	Исполнитель: [подпись]	Исполнитель: [подпись]



2. Оценка (капитал) недвижимого имущества

№ п/п	Наименование объекта недвижимого имущества	№ п/п объекта
1	2.1 Земельный участок	
2	2.2 Здание	
3	2.3 Помещение	
4	2.4 Прочие объекты	
5	2.5 Объекты незавершенного строительства	

стр. 2

3. Оценка недвижимого имущества

Наименование: Триколор-Москва кабельный №2

Согласно оценочной стратегии: 2012

Согласно методу оценки: —

Материал стен: Кирпичная кладка

Количество оконных проемов: 1 Количество входных дверей: —

Средняя высота помещений: 2,7 м

Объем полезной площади по внутреннему обмеру: 12,7 кв.м

Площадь участка: 24,5 кв.м

Классификация в соответствии с требованиями к объектам, адресом которых является объект оценки:

3.1. Стоимость

Заказчиком оценена (для объектов недвижимости): — руб.

Заказчиком оценена стоимость на дату окончания расчетов (по рыночной цене): — руб.

3.2. Расчет условных затрат (руб.)

Аренда	
Коммунальные услуги	
Налоги и сборы	
Прочие	

3.3. Оценка обременения (обременения)

Свойства обременения:

3.4. Примечание:

Методом экспертной оценки оценена стоимость объекта по состоянию на 23.07.2012 года № 1510/18. Расчетная стоимость объекта № 1510/18 по состоянию на дату окончания расчетов (по рыночной цене) составляет руб.

стр. 2

4. Сводная таблица

№ п/п	Наименование объекта	Объем полезной площади (по внутреннему обмеру)	для объектов недвижимости	
			Номер объекта по плану	Назначение объекта по состоянию на дату оценки (руб.)
1				
2				
3				
4				
5				

стр. 4

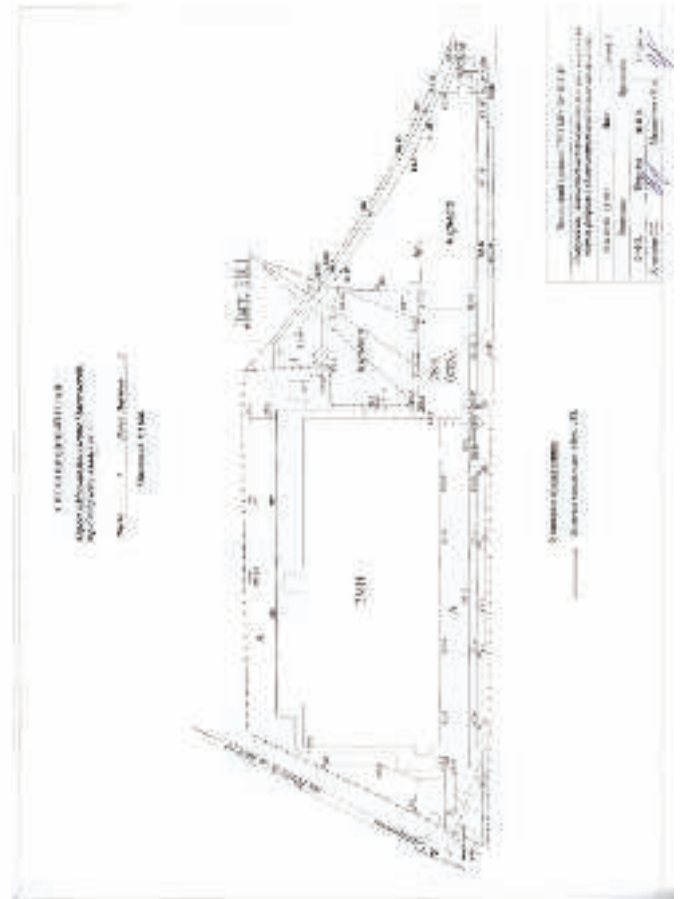
5. Планировочный план

№ 1510/18

Дата: 23.07.2012



№ п/п	Входная		Выходная	
	Состояние	Примечание	Состояние	Примечание
1	Состояние	Примечание	Состояние	Примечание
2	Состояние	Примечание	Состояние	Примечание



Ж. Оценка риска и оценка последствий

№ п/п	Наименование объекта защиты	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Трубопроводы		Классификация
				Материал	Длина (м)	
10	Металлический трубопровод для подачи воды	100	100	Сталь	100	2
Итого:						
11	Металлический трубопровод для подачи воды	100	100	Сталь	100	2

З. Сводная оценка риска и оценка последствий

№ п/п	Наименование объекта защиты	Риск	Последствия	Действия
1	Металлический трубопровод для подачи воды	Средний	Повреждение трубопровода	Ремонт

Сводный отчет

Выполнил	Проверил
И.И.И.	С.С.С.
<i>(Signature)</i>	<i>(Signature)</i>

4. Состав земель

Муниципальный округ	Наименование объектов недвижимости	Сведения об объектах недвижимости	для строительства	
			Наименование объекта недвижимости	Вид разрешенного использования
	Муниципальное предприятие «Саларьево»			
24	Муниципальное предприятие «Саларьево»	в собственности		

5. Распределение стоимости создания объектов недвижимости на территории муниципального образования Московский район

Муниципальный округ	Наименование объектов недвижимости	Средняя стоимость объектов недвижимости	Процент от общей стоимости
	Муниципальное предприятие «Саларьево»		100,00
	Муниципальное предприятие «Саларьево»		100,00

6. Генеральный план

Муниципальное предприятие «Саларьево»

Масштаб: 1:10000



Исполнитель	Проверен	Исполнитель	Проверен
Васильев В.А.	Иванов С.А.	Иванов С.А.	Иванов С.А.



2. Объем (состав) геологического изыскания

№ п/п	Наименование работ, произведенных документом	№№ листов
1	1. Технический отчет	1
2	2. Отчет о бурении геологических скважин	2
3	3. Бюджет бурения	3
4	4. 2 плана объекта	4
5	5. Плановый плановый план М 1:500	5
6	6. Экологическая карта участка земли	6
7	7. Система геоинформационных данных участка на дату обследования	7

стр. 2

3. Объем изысканий в здании

Наименование: Судей для з/решения проблем

Год завершения строительства: 2019

Год начала и окончания: _____

Материал стен: штукатурка

Количество помещений, этажей: 2 Количество помещений, stories: _____

Проектный объем: 40000 кв.м

Объем изысканий здания по внутреннему объему: 21 500,0 кв.м

Площадь застройки: 2000,0 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (земель), в пределах которого расположен объект: 50:07:0162403:009, 50:07:0162403:010

3.1. Стоимость

Бюджетная стоимость (для государственной, муниципальной, частной организации): _____ руб.

Наименование и стоимость на дату составления отчета (для физических лиц): _____ руб.

3.2. Рису архитектурный (проектный)

Архит.	
Кадастровый номер	
Проектный номер	
Литера	

3.3. Система координат (объектная)

Система координат: _____

3.4. Примечание

стр. 2

4. Состав объекта

№ п/п кадастровый номер	Наименование здания (здания)	№ п/п кадастровый номер земельного участка (земель)	для определения (для)	
			Наименование объекта (объектов)	Бюджетная стоимость (по состоянию на 1 января 2017 г.) (руб.)
1	Объект для проведения изысканий			

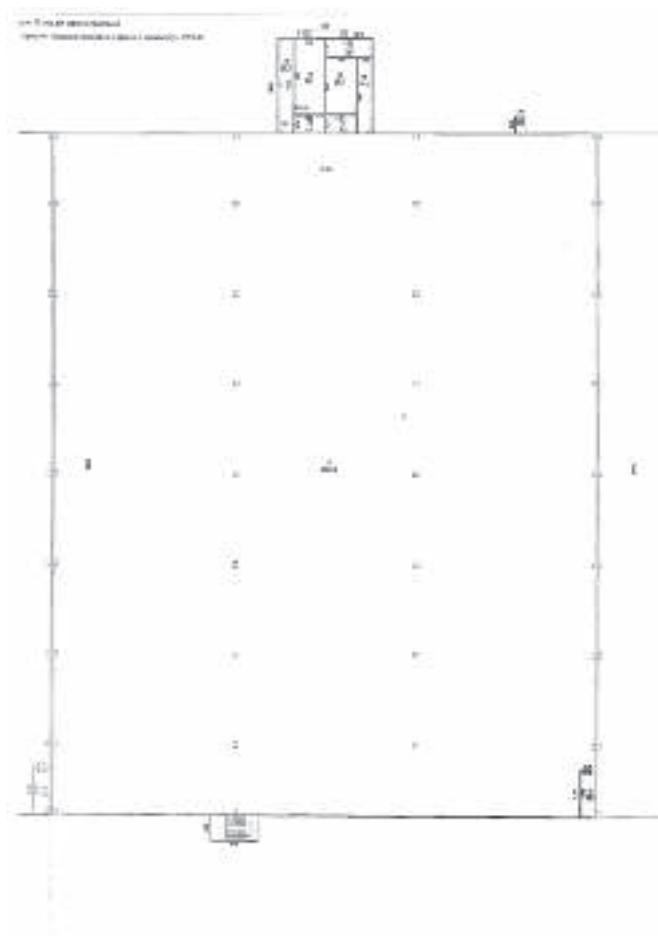
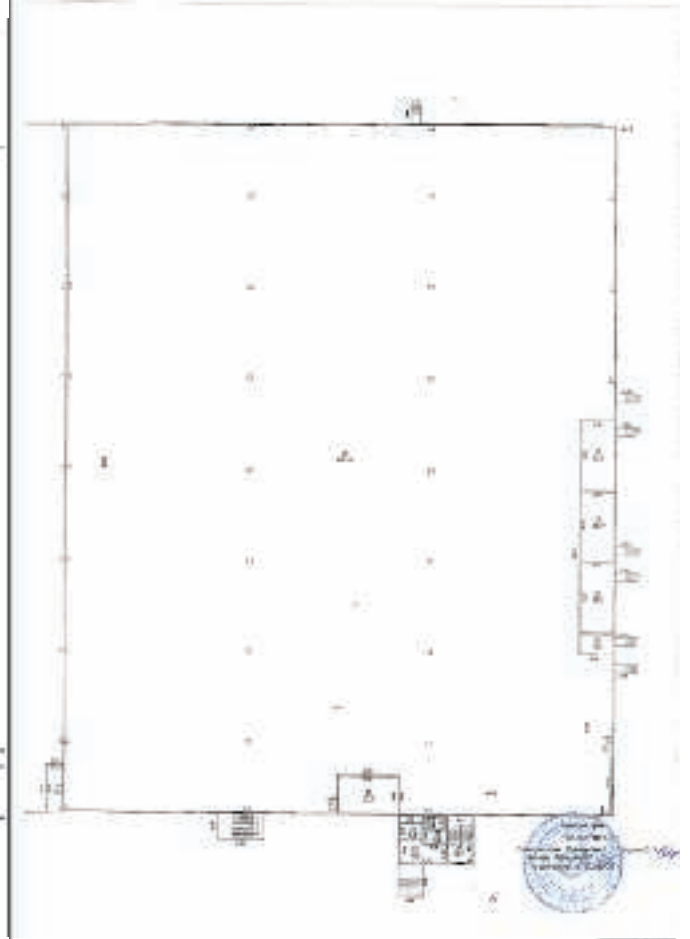
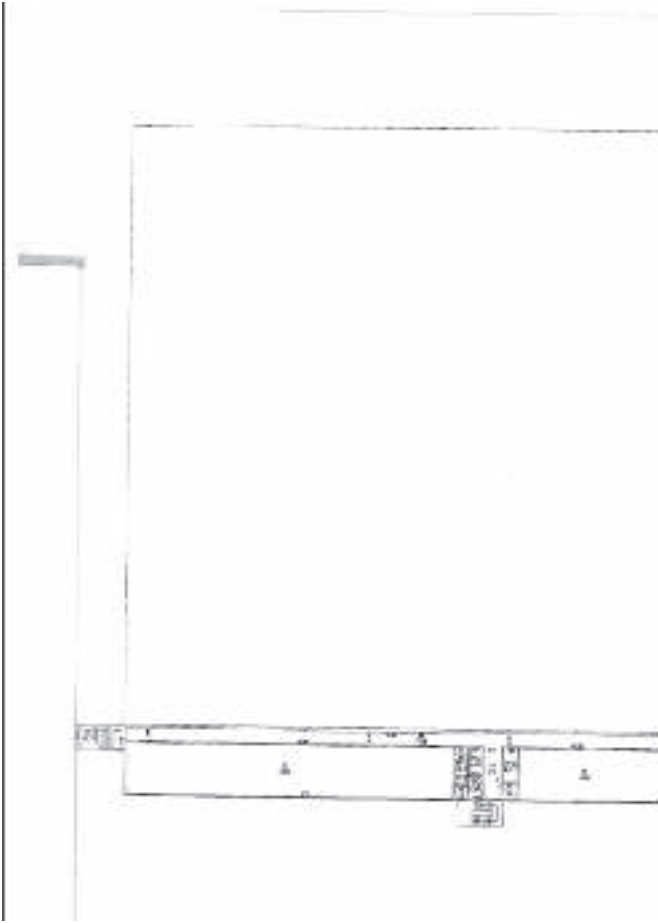
стр. 4

Исходные данные для составления

Примечание: в случае отсутствия данных указать соответствующий код







Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
189 (сто восемьдесят девять) листов

Печать/подпись _____

