



Общество с ограниченной ответственностью

“АНДЕРРАЙТИНГ”

107023, г. Москва, ул. Большая Семеновская, дом 40, стр. 1; ☎ (495) 771-27-69;
E-mail: info@underwriting.ru; http://www.underwriting.ru

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор ООО «АНДЕРРАЙТИНГ»

М.А. Гарбузов

06 мая 2020 г.

ОТЧЕТ № 02-2/04/20

об оценке рыночной стоимости права пользования на условиях аренды
нежилым помещением общей площадью 258,3 м², расположенным по адресу:
г. Москва, 1-й Лучевой просек, д. 9, стр. 5,



по состоянию на 20 апреля 2020 года.

Дата составления Отчета: 06 мая 2020 года.

ЗАКАЗЧИК:

ГАУК г. Москвы ПКиО «Сокольники»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «АНДЕРРАЙТИНГ»

ОЦЕНЩИК:

Медведев Виталий Игоревич

г. Москва 2020 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки	3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	3
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
3.1 Сведения о Заказчике оценки	5
3.2 Сведения об Оценщиках	5
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ	10
6.1. Сведения об объекте аренды	10
6.2. Анализ местоположения объекта аренды	14
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
7.1. Макроэкономическая ситуация	18
7.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости.	21
7.3. Анализ ценообразующих факторов рынка аренды помещений в г. Москве	24
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
8.1. Термины и определения	28
8.2. Вид определяемой стоимости	31
8.3. Состав и качество оцениваемых прав	31
8.4. Процесс оценки	38
8.5. Анализ наиболее эффективного использования	39
8.6. Подходы к оценке	41
8.7. Вывод о применимости подходов к настоящей оценке	45
8.8. Отбор сопоставимых объектов	46
8.9. Расчет рыночной стоимости права пользования	47
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	54
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	55
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	56

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица № 1.1

Объект оценки:	Право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных заданием на оценку.
Объект аренды:	Нежилые складские помещения, общей площадью 258,3 кв.м., расположенные по адресу: Москва, 1-й Лучевой просек, д. 9, стр. 5.
Цель оценки:	Расчет рыночной стоимости права пользования на условиях аренды объектом для передачи его в аренду.
Основание для проведения оценки:	Договор № 02/04/20 от 20.04.2020 г.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	20 апреля 2020 г.
Дата составления отчета об оценке:	06 мая 2020 г.

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

Таблица № 1.2

Подход к оценке	Единица измерения	Результат подхода к оценке
Сравнительный	руб./м ² в год	3 494
Затратный	руб./м ² в год	<i>не применялся</i>
Доходный	руб./м ² в год	<i>не применялся</i>

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате произведенных расчетов получены следующие результаты:

Таблица № 1.3

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Рыночная стоимость права пользования объектом аренды (с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей)	руб./м ² в год	3 494
Доверительный интервал	%	± 5,92

На основании произведенных расчетов оценщик пришел к заключению:

Рыночная стоимость права пользования объектом аренды на дату оценки (с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей) составляет:

3 494 (Три тысячи четыреста девяносто четыре) руб./м² в год

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица № 2.1

1.	Объект оценки:	Право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода.
2.	Объект аренды:	Нежилые складские помещения, общей площадью 258,3 кв.м., расположенные по адресу: Москва, 1-й Лучевой просек, д. 9, стр. 5.
3.	Имущественные права на объекты оценки:	ГАУК г. Москвы ПКиО «Сокольники» является балансодержателем объекта аренды, что подтверждается правоудостоверяющими документами.
4.	Цель оценки:	Расчет рыночной стоимости права пользования на условиях аренды объектом для передачи его в аренду.
5.	Предлагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Проведенная оценка действительна только для целей, определенных в п.4 задания на оценку. В случае, если Заказчик планирует использовать оценку для других целей, это должно регулироваться новым Договором, одобренным Сторонами.
6.	Вид стоимости:	Рыночная стоимость.
7.	Дата оценки:	20.04.2020 года.
8.	Срок проведения оценки:	15 рабочих дней с даты заключения Договора, с правом досрочного завершения
9.	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	На проведение Оценки налагаются следующие ограничительные условия: - исполнитель подтверждает достоверность и точность указанной в отчете оценки только на дату официального окончательного отчета об оценке; - предоставленный официальный окончательный отчет об оценке должен рассматриваться как единое целое; и - несмотря на то, что официальный окончательный отчет содержит профессиональное заключение Исполнителя о рыночной стоимости Имущества, такой отчет не может считаться гарантией того, что отчуждение доли Имущества будет осуществляться в безусловном порядке за денежное удовлетворение, равное указанной в официальном окончательном отчете цене. - Отчет об оценке останется в силе в течение 6 месяцев с даты составления.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1 Сведения о Заказчике оценки

Таблица № 3.1

Организационно-правовая форма:	Государственное учреждение
Полное наименование:	Государственное автономное учреждение культуры города Москвы «Парк культуры и отдыха «Сокольники»
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН):	1027700123285
Место нахождения:	107113, г. Москва, Сокольнический вал, д. 1, стр. 1

3.2 Сведения об оценщиках

Таблица № 3.2

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Медведев Виталий Игоревич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство № 0938 от 02.12.2014 г. о членстве в саморегулируемой организации оценщиков – СОЮЗ СРО «Сибирь»
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом ПП №635802, 11.06.2007 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 005369-1 от 16.03.2018
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис ООО «Группа Ренессанс Страхование» 001-PII 464794/2019 от 13.09.2019 г., срок действия – с 13.09.2019 г. по 12.09.2022 г., страховая сумма - 10 000 000 (Десять миллионов рублей)
Стаж работы в оценочной деятельности	16 лет
Почтовый адрес	107023, Россия, г. Москва, ул. Большая Семеновская, дом 40, стр.1
Телефон и адрес эл. почты	(495) 771-27-69, info@underwriting.ru
Сведения о независимости оценщика:	<p>Настоящим оценщик Медведев В.И. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Медведев В.И. 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.</p> <p>Оценщик Медведев В.И. 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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «АНДЕРРАЙТИНГ»
ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	1027739006382
Дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	12.08.02
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	107023, Россия, г. Москва, ул. Большая Семеновская, дом 40, стр.1
Сведения о страховании ООО «АНДЕРРАЙТИНГ»:	ООО «Группа Ренессанс Страхование». Договор страхования №001-PII 444857/2019, срок действия – с 23.01.2020 г. по 22.01.2021 г., страховая сумма - 75 000 000 (Семьдесят пять миллионов рублей)
Телефон ООО «АНДЕРРАЙТИНГ»:	(495) 771-27-69
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «АНДЕРРАЙТИНГ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «АНДЕРРАЙТИНГ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Особые допущения

1) Определение рыночной арендной платы за объект аренды производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за «право аренды».

2) Рыночную арендную плату в общем случае, т.е. если не заданы особые условия аренды, оценщик рассчитывает для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой. Однако если контрактные условия аренды будут отличаться от рыночной нормы, то рыночная арендная плата, применимая к этой аренде, должна отражать эти отличия.

3) Арендная плата определяется для объекта аренды исходя из того, что он будет передан в аренду в состоянии «как есть», однако с учетом того, что арендатор имеет право осуществить целесообразный ремонт помещения (в соответствии с выводами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки), без каких-либо компенсаций или зачета в счет арендной платы со стороны арендодателя. При этом все неотделимые улучшения, появившиеся в ходе проведения ремонта, переходят в собственность арендодателя только по истечении договора аренды, и потому не могут рассматриваться арендодателем как повод для пересмотра арендной платы.

4) В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости¹. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости). Коммунальные и прочие перечисленные платежи суть затраты на содержание объекта аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя².

Общие допущения и ограничения

Данный отчет подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями и ограничениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчета:

1) Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2) Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и

¹ П. 12 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

² П. 2 ст. 616 ГК.

достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

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

4) Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5) Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6) Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в моменты осмотра.

7) Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

8) Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

9) Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

10) Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

11) От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

12) Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины арендной ставки за объект аренды.

13) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет сдан в аренду по указанной ставке.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка объекта выполнена в соответствии с нижеперечисленными Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СОЮЗ СРО «СИБИРЬ».

Обоснованностью применения данных стандартов, служит тот факт, что Оценщик является членом указанной саморегулируемой организации оценщиков. Обоснованием применения Федеральных стандартов оценки и Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» служит тот факт, что данные нормативные документы обязательны к применению на территории РФ при проведении оценки.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

6.1. Сведения об объекте аренды

В результате произведенных личного осмотра объекта аренды и анализа представленных Заказчиком документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта аренды:

по состоянию на дату оценки была получена следующая информация:

Основные данные

Таблица № 6.1

Адресные ориентиры	г. Москва, 1-й Лучевой просек, д. 9, стр. 5
Округ	Восточный
Муниципальный район	Сокольники
Первичный объект недвижимости	Одноэтажное здание
Функциональное назначение	Ангар
Фактическое использование	Склад
Собственник Объекта оценки	г. Москва
Балансодержатель	ГАУК г. Москвы ПККО «Сокольники»
Общая площадь здания, кв. м	516,5
Площадь застройки, кв. м	Сведения не представлены
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	258,3
Группа капитальности	IV
Этажность надземная/подземная	1/-
Год постройки	1993
Материал стен	Металл
Строительный объем, куб. м	Сведения не представлены
Основные инженерные системы жизнеобеспечения	Электроснабжение
Техническое состояние	Нормальное

Фотографии Объекта аренды



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6

Шкала оценки физического состояния помещения

Таблица № 6.2

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние: отделки	- оборудования
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	Высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Нормальное (рабочее)	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины,	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние: отделки	- оборудования
	местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).				
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требуется ремонт	требуется ремонт
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятия неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	Требуется капитальный ремонт	Требуется полная замена

Вывод о состоянии объекта аренды

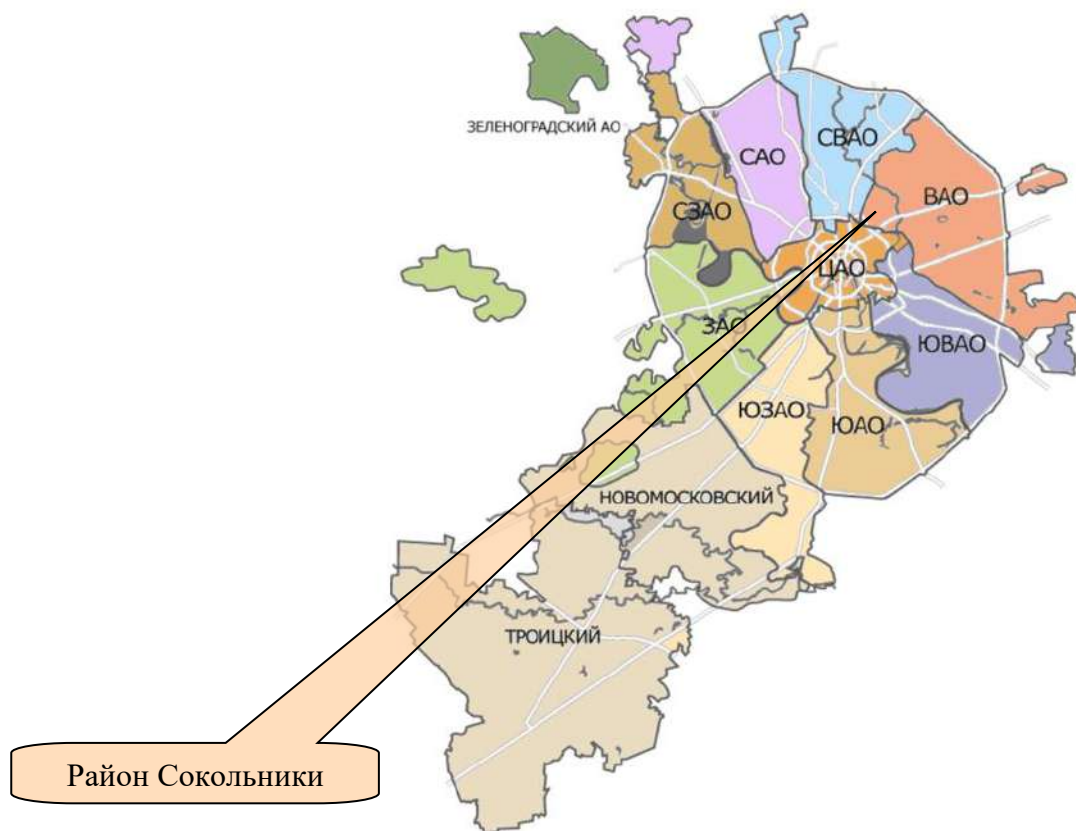
В результате анализа физического состояния объекта аренды на предмет соответствия описанным в таблице № 6.2 критериям сделан следующий вывод о его физическом состоянии:

состояние объекта аренды нормальное (не требует ремонта).

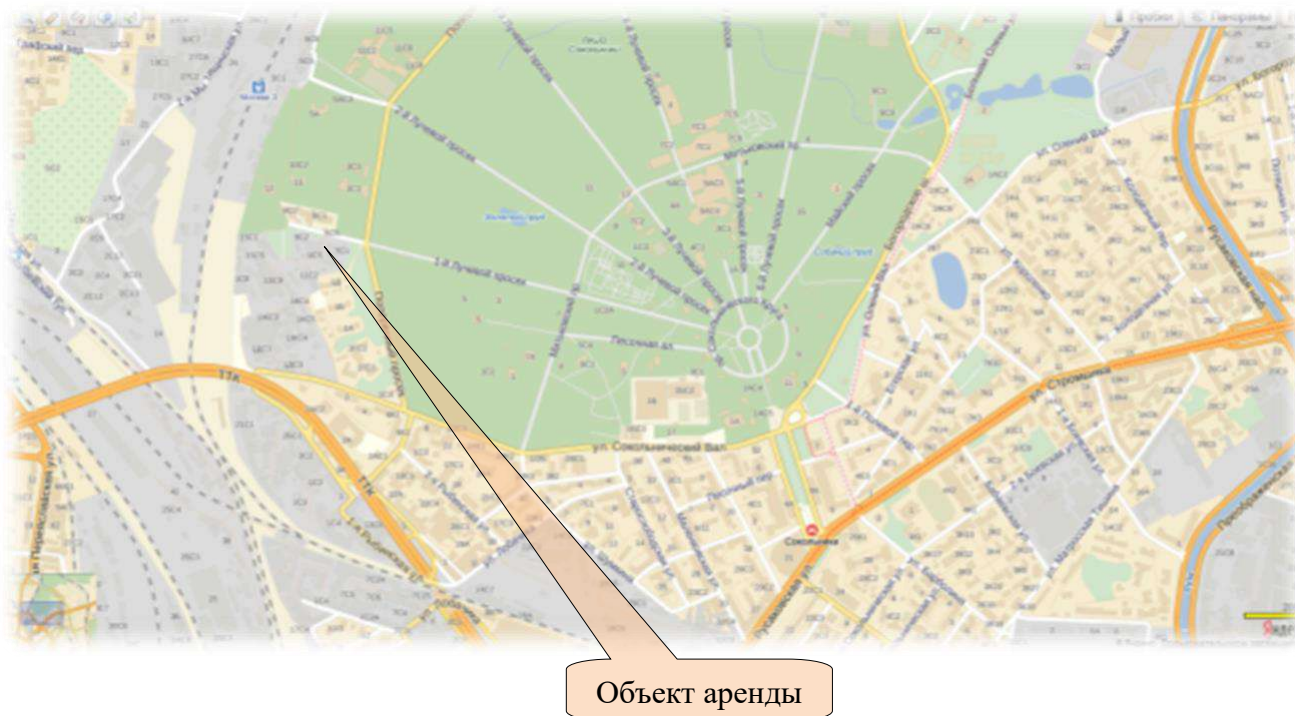
6.2. Анализ местоположения объекта аренды

Основные данные по местоположению объекта аренды:

Объект аренды имеет адресные ориентиры: г. Москва, 1-й Лучевой просек, д. 9, стр. 5.



Карта местоположения Объекта аренды.



Краткое описание Восточного административного округа

Восточный административный округ - это уникальная часть Москвы, где контрастно соседствуют крупнейшие промышленные предприятия и зоны отдыха, старая жилая застройка и новые микрорайоны, кварталы Петровской эпохи и территории, совсем недавно относившиеся к Московской области. Территория округа, занимающая 151 квадратный километр и разбитая на 16 районов, включает в себя такие крупные жилые массивы, как Гольяново, Вешняки, Ивановское, Измайлово, Перово и другие, где проживает свыше 1,2 миллионов москвичей.

В округе действуют около трех тысяч акционерных предприятий и организаций, в том числе 147 промышленных, 130 строительных, 38 транспортных, более 100 научно-исследовательских, свыше 900 объектов торговли и общественного питания, около 190 организаций здравоохранения, физкультуры и спорта, почти 600 организаций образования, 136 учреждений культуры и искусства.

На территории округа находятся уникальные зеленые массивы, которые являются гордостью всей Москвы: Измайловский лесопарк, государственный природный национальный парк "Лосиный остров", парк "Сокольники".

Восточный административный округ - это Преображенское и Сокольники, Измайлово и Благуща, Черкизово и Семеновское, Соколиная гора и Перово, Богородское и Гольяново, Новогиреево и Вешняки: История каждого из упомянутых старинных мест вписана в историю Москвы, а значит и всей России. Усадьба "Кусково", "Измайлово", Екатерининская матросская богадельня, Никольский единоверческий монастырь, Преображенская слобода - все эти названия известны далеко за пределами столицы.

Краткое описание района Сокольники

В «Записках о московитских делах» Сигизмунда Гербер-штейна (1549 год), германского дипломата на русской службе, есть описание великокняжеской охоты в лесу близ Москвы, под которым в прошлом веке почему-то стали понимать именно Сокольнический лес. Мичуринский план 1739 года даёт первое известное изображение Сокольнической слободы. Камер-Коллежский вал 1742 года включил Сокольники в состав городских территорий.

История Сокольников уходит корнями в далекое прошлое. В старину, еще при Иване Грозном, Сокольники были заповедным лесом. К нему примыкали массивы Оленьей рощи и Лосиного острова. В Сокольничьих лесах охотились русские цари Иван Васильевич Грозный и Алексей Михайлович; там по Яузе на ботике плавал Петр I. Здесь жили сокольничьи, приучавшие ловчих птиц к охоте на мелкого зверя. Отсюда и пошло название большого загородного района. С Сокольников началось парусное производство в России и городской транспорт Москвы. Сокольники – это один из крупнейших лечебно-больничных комплексов дореволюционной и современной столицы.

На территории района 11 памятников архитектуры. Среди них храм Воскресения Христова, бывшая больница Бахрушина (теперь городская клиническая больница №33 им. Остроумова), комплекс больницы Святого князя Владимира с церковью Троицы, Сокольнический полицейский дом с каланчѳй (ныне пожарная служба) и др.

В настоящее время площадь территории района составляет 1006,4 га.

На территории района Сокольники насчитывается 209 жилых строений. Всего в районе 34 улицы. Основные транспортные магистрали: улицы Стромынка, Русаковская,

Сокольнический вал. Богородское шоссе, Олений вал. По территории района проходят 3 троллейбусных, 4 трамвайных и 6 автобусных маршрутов; расположена станция метро «Сокольники».

На территории района расположен уникальный лесопарковый комплекс – ГУК г. Москвы ПКЮ «Сокольники», на его территории работает выставочный центр «Сокольники».

Здесь работают крупные трудовые коллективы: АО «Мельничный комбинат в Сокольниках»; ОАО «Экстра-М»; ОАО «Буревестник XXI»; Сокольнический вагоноремонтный завод «СВАРЗ»; Трамвайное депо им. Русакова. Среди известных научных организаций – Московский вертолетный завод им. М.Л. Миля, научно-производственное объединение «Геофизика», Академия приборостроения и информатики, филиал Российского государственного социального университета.

В районе функционируют 11 школ и гимназий, 9 детских садов и яслей, 6 спортивных комплексов, 2 театра, 4 библиотеки, музыкальная школа, изостудия.

Численность населения района по состоянию на 01.01.2009 г. составляет 53 800 человек, в т.ч. 7 600 детей.

Введены в эксплуатацию 6 жилых домов с подземными паркингами общей площадью более 234 000 кв. м. В 14 домах выполнен капитальный ремонт.

Разработана система оказания адресной помощи участникам и ветеранам Великой Отечественной войны. Всего оказана помощь на сумму более 700 000 рублей. Проведён ремонт квартир 11 ветеранам-жителям района. Проведён ремонт КЦСО «Сокольники» за счёт привлечённых средств. К обслуживанию держателей социальной карты москвича привлечены 5 продовольственных магазинов района.

Завершено строительство новых зданий школ №364, 378. Выполнена реконструкция школы №369 и прогимназии №1752. Завершено строительство двух детских дошкольных учреждений. Проведено комплексное благоустройство детской музыкальной школы им. П.И. Юргенсона. Учреждён Детский молодёжный центр «Сокольники». Открыт кинотеатр-кафе «Орленок». Оказывается помощь семьям льготных категорий, имеющим детей. Только в 2009 году оказана помощь 10 семьям на общую сумму 52 000 рублей.

Рядом с нами в районе Сокольники проживает 1630 ветеранов Великой Отечественной войны и тружеников тыла.

Оказана помощь учреждениям здравоохранения из бюджетных и привлечённых средств: ДКБ Святого Владимира, Детской поликлинике №85, ГКБ №14 им. Короленко, туберкулёзной городской больнице №7, ГКБ №33. Завершена реконструкция Олимпийского Центра им. Братьев Знаменских. Введён в эксплуатацию физкультурно-оздоровительный комплекс по ул. Стромынка, д. 20 и мини-стадион по ул. Гастелло, д. 7. Отремонтированы 3 спортивные площадки.

Открыто 13 предприятий торговли, 11 предприятий общественного питания, 40 предприятий бытового обслуживания населения, 2 магазина «эконом-класса», ярмарка выходного дня. Реконструировано 17 предприятий торговли, 9 предприятий питания, 9 предприятий бытового обслуживания. Организована работа 10-ти комплексных предприятий бытового обслуживания по типу «мультисервис». В соответствии с проектом планировки территории ПКЮ «Сокольники» была реконструирована аллея, ведущая к парку от метро, и выполнены работы по очистке и благоустройству системы Путяевских прудов. Выполнен аварийно-восстановительный ремонт Егерского пруда с устройством станции аэрации в виде фонтана.

Характеристика местоположения Объекта аренды

Таблица № 6.3

Показатель	Описание или характеристика показателя
Ближайшая станция метро	Сокольники (2,5 км)
Транспортная доступность	30 минут пешком или на общественном транспорте
Обеспеченность общественным транспортом	Низкая (отсутствие близлежащих остановок общественного транспорта)
Степень застройки местности	Однородная
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая и селитебная зона
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Средняя. Район с хорошо развитой инфраструктурой
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Наземный городской транспорт, метро (ближайшие остановки автобуса №140 и 265)
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Особенности экологии района	Средняя по Москве
Другие особенности	Удаленность 1 км от ТТК

Вывод по анализу местоположения

*В целом местоположение оценивается как **удовлетворительное**.*

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Макроэкономическая ситуация

ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РФ ЗА 1 КВАРТАЛ 2020 ГОДА

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
----------	---

	2019 г.	В % к 2018 г.	Справочно 2018 г. в % к 2017 г.
Валовой внутренний продукт млрд рублей	110046,1 ¹⁾	101,3 ¹⁾	102,5
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	19318,8 ²⁾	101,7	105,4

1) Вторая оценка.
2) Оперативные данные.

	I квартал 2020 г.	В % к I кварталу 2019 г.	Справочно I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		99,8 ³⁾	98,4 ⁴⁾

3) Оценка.
4) Предварительные данные.

	Март 2020 г.	В % к		I квартал 2020 г. в % к I кварталу 2019 г.	Справочно		
		марту 2019 г.	февралю 2020 г.		марту 2019 г. в % к марту 2018 г.	февралю 2019 г.	I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 г.
Индекс промышленного производства		100,3	106,4	101,5	101,8	109,5	102,4
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	282,6	103,0	144,2	103,0	101,3	144,3	101,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	459,5	92,9	105,1	96,0	102,5	112,6	102,3
в том числе железнодорожного транспорта	214,8	92,8	108,7	95,4	103,1	115,7	102,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2914,9	105,6	110,2	104,3	102,4	109,2	102,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	816,9	95,6	98,1	99,6	99,2	103,7	99,4
Индекс потребительских цен		102,5	100,6	102,4	105,3	100,3	105,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		96,8	98,6	98,3	110,9	100,9	110,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5	99,1	101,8	95,9	92,4	96,2	94,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	88,8	99,6	91,8	104,4	102,6	99,5

	Февраль 2020 г.	В % к		Январь-февраль 2020 г. в % к январю-февралю 2019 г.	Справочно		
		февралю 2019 г.	январю 2020 г.		февраль 2019 г. в % к февралю 2018 г.	январю 2019 г.	январь-февраль 2019 г. в % к январю-февралю 2018 г.
Внешнеторговый оборот млрд долларов США	46,6	87,9	99,1	93,3	105,1	112,1	99,6
в том числе:							
экспорт товаров	28,1	80,9	93,6	88,7	111,0	112,6	101,1
импорт товаров	18,5	101,1	108,8	102,1	95,5	111,1	96,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	47257	108,1	100,8	108,8	105,2	101,5	105,8
реальная		105,7	100,5	106,3	100,0	101,1	100,7

Источник: <https://www.gks.ru/compendium/document/50800>

Влияние вируса COVID-19 на экономику России.

Реальные доходы россиян в апреле—июне могут упасть на 17,5%.

Экономика России в апреле—июне 2020 года может упасть на 18%, а реальные доходы россиян — на 17,5%, прогнозирует Институт исследований ВЭБ.РФ. Эксперты указывают на необходимость новых мер поддержки и коррекции бюджетного правила.

Российская экономика во втором квартале 2020 года может упасть на 18% из-за режима самоизоляции населения и обвала цен на нефть, а реальные располагаемые доходы россиян — на 17,5%, следует из апрельского прогноза Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ. По прогнозу института, это будет нижняя точка спада, дальше начнется постепенное восстановление.

Прогноз в обзоре «Тенденции развития российской экономики в условиях пандемии коронавируса и возможные антикризисные меры» (есть в распоряжении РБК) основан на сценарии «ценовой войны» на рынке нефти, который уже отменен благодаря многостороннему соглашению ОПЕК+ о сокращении добычи (документ готовился до заключения сделки 10 апреля). Но разница в прогнозируемых ценах на нефть на 2020 год между сценарием ценовой войны и сценарием возобновления договоренностей об ограничении добычи невелика — \$34 и \$39 за баррель. И практически весь прогнозируемый спад второго квартала определяется фактором карантинных мер.

По итогам 2020 года сокращение ВВП составит 3,8%, однако в 2021 году экономику ждет быстрое V-образное восстановление: российский ВВП в следующем году вырастет на 4–4,8%, следует из прогноза. Это оптимистичный сценарий, который предполагает, что в 2020 году будет реализован весь пакет антикризисных мер, который позволит малому бизнесу начать восстанавливать свою деятельность уже с середины года, а также сработают другие меры поддержки, пояснил РБК главный экономист ВЭБ.РФ Андрей Клепач.

«Конечно, если это все (антикризисные меры господдержки. — РБК) будет сдвинуто во времени или ограничено по масштабам, то такого отскока не будет. Есть риск, что вместо V-образного может быть, как говорят экономисты, L-образное восстановление», — добавил Клепач. L-образная траектория означает, что после падения следует длительный период очень медленного роста экономики.

Падение реальных доходов и рост безработицы

Базовый сценарий ВЭБа предусматривает, что пик заболеваемости коронавирусом в России придется на конец апреля — начало мая 2020 года. Отмена режима самоизоляции населения и снятие жестких карантинных мер в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области возможны с середины июня (срок действия самоизоляции — до 75 дней), в других регионах — с середины мая (до 45 дней).

В сценарии возобновления кооперации ОПЕК+ (по сдерживанию поставок на мировой рынок) цены на нефть поднимутся до \$51 за баррель в 2021 году, а к 2023 году достигнут \$60. «Сделка сейчас, как известно, объявлена, что может повысить цену на нефть в среднем до \$39 в этом году. В 2021 году может быть \$45–50, но здесь сохраняется большая неопределенность, потому что непонятно, насколько Мексика, Норвегия и другие страны, не входящие в ОПЕК, сократят добычу нефти. Избыток нефти в 2021 году сохранится в любом случае», — пояснил Клепач.

В базовом сценарии развития ситуации с коронавирусом, согласно прогнозу Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ:

по итогам 2020 года сильнее всего из отраслей пострадают гостиничный бизнес и сфера общественного питания (-22,2%), культура и спорт (-21,2%), транспорт (-10,6%), оптовая и розничная торговля (-4,3%);

из-за сжатия мирового спроса ожидается снижение объемов стоимостного экспорта по всем основным товарным группам: минеральные продукты, включая нефть и нефтепродукты (-2,3%), химические продукты (-3,6%), древесина (-9%), машины, оборудование и транспортные средства (-10%), драгоценные металлы (-12,5%);

реальные располагаемые доходы россиян могут сократиться по итогам года на 6,5%, что станет рекордным снижением с 2014 года;

уровень безработицы в 2020 году рискует подскочить до 7% после 4,7% в 2019 году. Пик безработицы прогнозируется на второй квартал, когда ожидается увеличение числа потерявших работу россиян до 10% от экономически активного населения.

Источник: <https://www.rbc.ru/>

7.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости.

Обзор складского рынка столичного региона по итогам I квартала 2020 года

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги I квартала 2020 года на рынке складской недвижимости.

В Московском регионе было введено около 198 000 кв. м качественной складской недвижимости, что на 58% или на 73 000 кв. м больше показателя за аналогичный период 2019 года. Ключевым фактором в росте объема стал перенос заявленных к вводу объектов в 2019 году на I квартал 2020 года. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе составил 15,4 млн кв. м. Объем поглощения складских помещений в Подмоскowie по итогам I квартала достиг 215 980 кв. м, увеличившись на 60% относительно аналогичного периода прошлого года (134 900 кв. м).

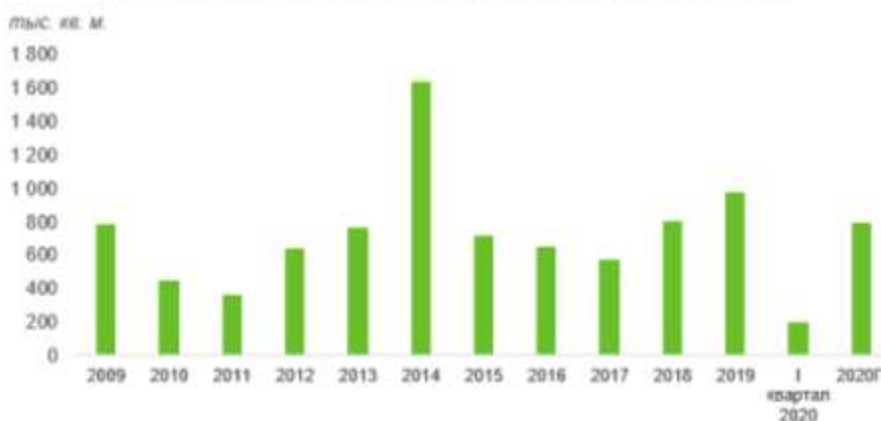
66% складских площадей от общего объема ввода пришлось на объекты, ввод которых был перенесен с 2019 года. Крупнейшими объектами, введенными в I квартале 2020 года, стали: 2 и 3 очереди распределительного центра Wildberries в Коледино площадью около 92 000 кв. м, корпус 3.2 в логопарке «Софьино» площадью более 49 000 кв. м и складской комплекс в Раменском площадью 24 500 кв. м.

Крупнейшие объекты, ввод которых был перенесен с 2019 года

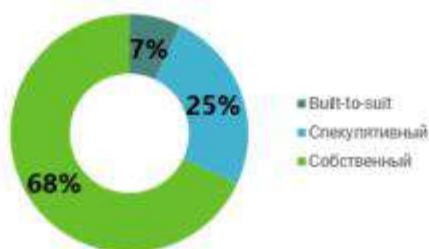
Девелопер	Название объекта	Площадь (кв.м)
«А Плюс Девелопмент»	Распределительный центр Wildberries (2 и 3 очереди)	92 000
«Логопарк Менеджмент»	Логопарк «Софьино», корпус 3.2	49 440
ООО «Логопарк»	Складской комплекс в Раменском	24 500

68% от общего объема ввода за I квартал 2020 года пришлось на объекты, построенные на своих земельных участках по схеме генерального подряда, что произошло за счет ввода 2 и 3 очереди распределительного центра Wildberries. Около 50 000 кв. м или 25% – объекты, построенные для спекулятивной сдачи в аренду на открытом рынке. По прогнозам аналитиков Knight Frank, к концу 2020 года объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе составит около 800 000 кв. м, что в целом соответствует значениям нового строительства в 2018-2019 гг. При этом большая часть проектов будет построена для спекулятивной сдачи в аренду. Стабильно высокий спрос на качественную складскую недвижимость, а также снижение доли вакантных площадей стимулирует девелоперов к реализации спекулятивных проектов.

Динамика ввода складских площадей в Московском регионе

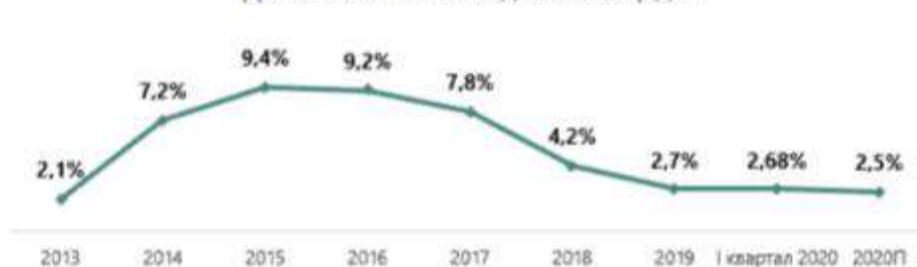


Распределение введенных в I квартале 2020 года складских комплексов по типу строительства



Доля вакантных площадей по итогам I квартала 2020 года сохранилась на уровне конца 2019 года и составила 2,68%, в абсолютном выражении – около 413 000 кв. м. Доля вакантных площадей сохранит свои текущие значения и к концу 2020 года может закрепиться на уровне 2,5-3%. В связи с дефицитом качественных свободных площадей, новые спекулятивные объекты будут выходить на рынок с минимальной долей вакантных площадей, благодаря сдаче в аренду основных объемов на этапе строительства.

Доля вакантных складских площадей



По итогам I квартала 2020 года сохранилась динамика роста средневзвешенной ставки аренды на склады класса А, к концу квартала она составила 3 965 рублей за кв. м в год (triple net), что выше на 1,7% аналогичного показателя по итогам 2019 года.

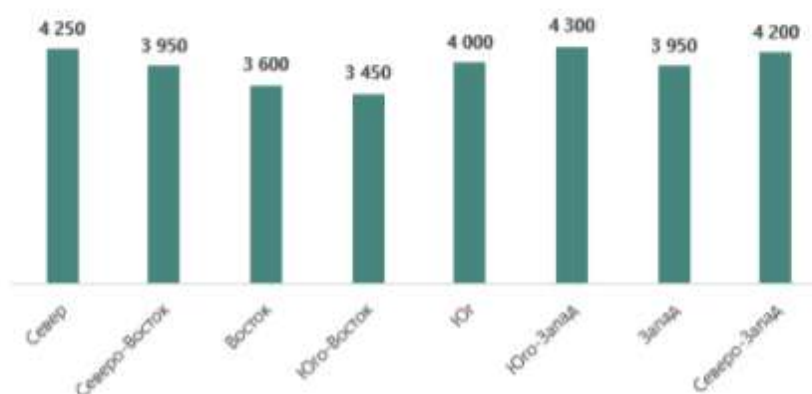
Незначительное увеличение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды связано с тем, что на фоне высокого спроса на качественные складские площади, в рамках некоторых крупных объектах запрашиваемая ставка аренды достигла 4 000 – 4 200 рублей за кв. м в год (triple net).

Наиболее низкий уровень средневзвешенной ставки был зафиксирован на восточном и юго-восточном направлениях Московского региона – 3 600 рублей за кв. м в год (triple net) и 3 450 рублей за кв. м в год (triple net) соответственно. Наиболее высокий – на юго-западе, где средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 4 300 рублей за кв. м в год (triple net).

Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса «А» в Московском регионе



Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды по направлениям Московского региона в I квартале 2020 года



Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сохранит свой рост на протяжении 2020 года и, по прогнозам Knight Frank, к концу года она составит 4 100 – 4 200 рублей за кв. м в год (triple net), что на 5-8% выше запрашиваемой ставки аренды по итогам 2019 года.

Рост ставок аренды обусловлен не только стабильно высоким спросом на качественные складские объекты, но и ростом затрат на строительство, которые вынуждают девелоперов повышать ставки аренды.

«В конце 2019-начале 2020 года было анонсировано строительство ряда спекулятивных складских объектов, в основном это следующие очереди в рамках существующих парков с уже имеющейся инфраструктурой. Большинство из них уже начали строиться. Также ожидался выход нескольких новых проектов, но на фоне скачка курса валюты и пандемии коронавируса возникла вероятность отмены или сдвига начала их реализации», – отмечает Константин Фомиченко, директор департамента индустриальной и складской недвижимости Knight Frank.

Продиктованный ажиотажным спросом рост рынка онлайн-торговли и продажи товаров первой необходимости стимулирует некоторых участников рынка активно искать складские помещения. Оценить потребность компаний в складах можно в +300–400 тысяч кв. м до конца года на короткий период (что равняется всем вакантным площадям в Московской области). Также большую часть этого объема могут забрать частично незаполненные склады логистических операторов, у которых и так сейчас высокая заполняемость.

Что касается ставок аренды, то произойдет их увеличение на 5-8% к концу года, т.к. мы видим сейчас поглощение свободных площадей игроками рынка ускоренными темпами на условиях как коротких, так долгосрочных контрактов. Многие торговые сети сейчас находятся в активном поиске площадей или логистических операторов со свободными объемами, чтобы разместить так называемые буферы, пытаясь нарастить товарный запас предметов первой необходимости и попутно зафиксировать текущие цены закупки перед ожидаемым скачком цен у производителей. И уже к середине года доля вакантных площадей может достичь уровня меньше 2%, что повлечет рост ставок».

Источник: <https://zдание.info/2393/2421/news/14187>

В соответствии с п. 8ж стандарта ФСО №3 в настоящем разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при

определении стоимости, и содержатся обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

7.3. Анализ ценообразующих факторов рынка аренды помещений в г. Москве

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

На основе отобранных ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения. Рассмотрению подлежат только те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению (с учетом точности расчетов) и подлежащим корректировке различиям арендных ставок сравнимых объектов.

В настоящем отчете сравнению подлежат арендные ставки, которые рассчитываются на единицу площади – 1 кв. м в единицу времени – 1 год (далее – единица сравнения), как наиболее типичные для данного рынка.

При анализе арендных ставок сопоставимых объектов, как правило, используются следующие ценообразующие факторы (ЦОФ) и параметры:

- Уторгование;
- Форма оплаты;
- Вид и структура платежа;
- Качество передаваемых прав;
- Характер сделки;
- Срочность сделки;
- Условия рынка;
- Местоположение;
- Общая площадь;
- Отделка-состояние.

*Описание ценообразующих факторов (поправок) и пояснения к принятым в расчетах величинам поправок
1-я группа факторов*

Поправка на уторгование отражает тот факт, что при определении величины предлагаемых арендных ставок учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - арендодателя. При сдаче в аренду объектов, аналогичных оцениваемому, величина предлагаемой арендной ставки при заключении сделки снижается в среднем на 6% (источник: ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков», справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №25, 2019 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича).

Значения 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	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)
Краснодар	4-6 (5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-11 (10,5)

Поправки на форму оплаты, вид и структуру платежа, качество передаваемых прав, характер и срочность сделки - применяются в случае наличия особых условий при составлении договора аренды. В настоящем отчете рассмотренные предложения по арендным ставкам содержат все стандартные условия, а именно:

- ✓ Форма оплаты – б/наличная (корректировка не производилась);
- ✓ Вид и структура платежа – обычный, без эксплуатационных расходов (корректировка не производилась);
- ✓ Качество передаваемых прав – соответствует оцениваемым (корректировка не производилась);
- ✓ Срочность сделки – не срочно (корректировка не производилась).

Поправка на условия рынка (дату предложения по аренде) - вводится в том случае, если между датой предложения и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который арендные ставки могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке аренды нежилых помещений. В данном случае все сопоставимые объекты сдаются в аренду в настоящее время, поэтому корректировка на дату продажи не производилась.

2-я группа факторов (поправки, связанные с особенностями местоположения)

Поправка на местоположение отражает тот факт, что здания и помещения, расположенные вблизи транспортных узлов, обычно стоят дороже аналогичных зданий и помещений, находящихся на расстоянии от транспортных узлов. Точно также здания и помещения, расположенные в районе транспортных узлов, находящихся ближе к центру города, обычно стоят дороже аналогичных зданий и помещений, находящихся в районе транспортных узлов, но дальше от центра.

Местоположение по Москве, как правило, оценивается исходя из следующих предпосылок:

Таблица № 7.1

№ п/п	Наименование	Офисные помещения	Торговые помещения	Производственно-складские помещения
1	Отличное	В пределах Садового кольца, вблизи станций метро	Центральная часть города, престижные улицы, первая линия домов	Вблизи основных магистралей и МКАД, удобный подъезд
2	Хорошее	1. В пределах Садового кольца, далеко от станций метро;	1. Центральная часть города, не первая линия домов, дворы;	Вблизи основных магистралей и МКАД подъезд затруднен

		2. Между Садовым кольцом и окружной ж/д, вблизи станций метро	2. Основные торговые коридоры за пределами С.К., людные улицы, первая линия домов	
3	Удовлетворительное	1. Между Садовым кольцом и окружной ж/д, далеко от станций метро; 2. От окружной ж/д до МКАД, вблизи станций метро	1. Основные торговые коридоры, людные улицы, не первая линия домов, дворы; 2. Периферийные районы, первая линия домов	Далеко от основных магистралей, МКАД и ж/д станций, подъезд удобный
4	Неудовлетворительное	От окружной ж/д до МКАД, далеко от станций метро	Периферийные, глухие районы, в глубине дворов	Далеко от основных магистралей и МКАД, подъезд неудобный

В данном случае корректировкой на местоположение не применялась ввиду того, что все локальные характеристики объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Поправка на площадь. Поправка принята согласно нижележащему рисунку (источник: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Справочник оценщика недвижимости-2018, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018).

Таблица 75

		г. Москва					
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,09	1,15	1,30	1,41	1,45
	300-500	0,92	1,00	1,06	1,19	1,29	1,33
	500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,22	1,26
	1000-5000	0,77	0,84	0,89	1,00	1,08	1,11
	5000-10000	0,71	0,77	0,82	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,75	0,80	0,90	0,98	1,00

Поправка на наличие отопления. Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта находится в диапазоне 0,66 – 0,83 (источник: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Справочник оценщика недвижимости-2018, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018). Для расчета принято минимальное значение ряда в размере 0,83.

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,66	0,83

Поправка на наличие отопления. Отношение удельной арендной ставки производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной арендной ставке такого же кирпичного / бетонного объекта составляет 0,78 (источник: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Справочник оценщика недвижимости-2018, производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода», Нижний Новгород, 2018).

Таблица 96

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86

Поправка на состояние. Ее величина определяется затратами, необходимыми для приведения объектов-аналогов в состояние, адекватное состоянию оцениваемого объекта. Корректировка по данному фактору не производилась, так как объекты-аналоги и Объект аренды находятся в нормальном состоянии.

Вывод по разделу: среднестатистические показатели рынка помещений аналогичных оцениваемому в Восточном административном округе города Москвы.

Таблица №7.2

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Значения /диапазон значений показателя
1	Арендная ставка за отапливаемые складские помещения	руб./кв.м/год	5000-6000 (вкл. НДС и без эксл. расх.)
2	Типичные принятые условия аренды		чистая аренда

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Термины и определения

Специальные термины и определения

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Объект оценки – право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку.

Объект аренды – объект недвижимости (встроенные помещения), арендная плата за который определяется в настоящем отчете.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто – математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Общие термины и определения

Рыночная стоимость. В соответствии со статьёй 3 Федерального закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29.07.98 №135-ФЗ в редакции закона от 27.07.06 №157-ФЗ, для целей настоящего отчета под термином “**рыночная стоимость**”

понимается следующее: рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- ❖ 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.

Данные по продажам - информация о характере сделки, цене продажи, характеристиках объекта на дату продажи.

Дата определения стоимости – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Дата проведения оценки – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Дефицит является ограничением имеющегося предложения любых товаров и услуг в зависимости от спроса на них. Это набор объектов, из которого могут выбирать потенциальные покупатели или арендаторы.

Диапазон - 1) Разность между максимальным и минимальным значением выборки.

2) Разность между максимальным и минимальным значением, которое может принимать переменная.

Допущение - гипотетические мнения, или суждения исполнителя услуги по оценке, повлиявшие на результат оценки.

Емкость рынка - под емкостью товарного рынка следует понимать возможный (при данном уровне цен) объем реализации товаров (услуг), определяемый как размерами платежеспособного спроса, так и величиной их предложения.

Инфляция - снижение покупательной способности валюты, обычно измеряемое индексом потребительских цен.

Конъюнктура - сложившаяся на рынке экономическая ситуация, которая характеризует: соотношение между спросом и предложением, уровень цен, портфель заказов, требования потребителей и иные экономические показатели.

Материальные активы представляют собой объекты, имеющие физическую и осязаемую природу.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Неликвидность или низкая ликвидность - невозможность (актива) быть быстро конвертированным в деньги.

з Оба этих термина, приведённые в статье 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ в ред. Федерального закона от 27.07.2006 N 157-ФЗ соответствуют определению термина «Дата оценки», приведенному в п. 8 ФСО №1.

К **недвижимым вещам** (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Обесценение активов - это экономические последствия износа, которые проявляются в уменьшении полезности объекта и/или в увеличении затрат на его техническое обслуживание и поддержание в нормальном рабочем состоянии.

Объекты оценки (в трактовке Федерального закона №135-ФЗ). К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. От способности того или иного объекта собственности удовлетворять имеющиеся потребности, и от преимуществ, которые принесет обладание этим объектом в дальнейшем, зависит его ценность, и, следовательно, стоимость.

К **объектам гражданских прав** относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Открытый рынок - рынок свободной конкуренции, на котором любой покупатель или продавец могут заключить сделку купли-продажи, и где цены определяются конкуренцией.

Отчет об оценке - это материальное выражение работы оценщика; документ, предоставляемый оценщиком для подтверждения его мнения о стоимости. Отчет может быть подготовлен в краткой или полной (повествовательной) форме.

Оценка – процесс определения качества, ценности или полезности объекта оценки

Под **оценочной деятельностью** понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Понятие оценочной деятельности включает в себя отношения, складывающиеся в процессе проведения оценки, обучения, лицензирования, осуществления контроля за деятельностью оценщиков и применения мер ответственности в случае нарушения норм законодательства об оценке.

Оценщик - лицо, обладающее опытом, подготовкой и квалификацией для оценки недвижимой или движимой собственности. Процесс оценки требует от оценщика проведения

адекватного исследования, компетентного анализа и выработки обоснованных суждений. Профессиональная оценка собственности определяет текущие и будущие выгоды (преимущества) от владения всей или частью этой собственности. Задача оценщика - выразить обоснованное суждение об уровне данных преимуществ (выгод) для конкретного способа использования и на фиксированный момент времени.

Полезность – способность удовлетворять нужды и потребности людей. Это скорее относительное, или сравнительное понятие, нежели абсолютная характеристика. Обычно, чем больше потребностей способен удовлетворить объект, тем он более полезен, и тем большим будет спрос на него. Полезность собственности для конкретного предприятия может отличаться от ее полезности с точки зрения рынка или определенной отрасли. Различают текущую и потенциальную полезность.

Принцип - фундаментальная идея, на которой основываются другие положения.

Рынок представляет собой систему, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям посредством ценового механизма. Концепция рынка подразумевает способность товаров и/или услуг переходить из рук в руки без чрезмерных ограничений деятельности продавцов и покупателей.

Сопоставимые объекты - такие объекты, которые по своим физическим свойствам и полезности близки к оцениваемому объекту.

Спрос - это одновременно и желание обладать объектом оценки, и возможность заплатить за него.

Стандарт - нормативный документ по стандартизации, разработанный, как правило, на основе согласия, характеризующийся отсутствием возражения по существенным вопросам у большинства заинтересованных сторон, принятый (утвержденный) признанным органом (предприятием).

Стоимость - экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Понятие стоимости предполагает определение некоторой денежной суммы, связанной с актом купли-продажи.

Цель оценки - это основная задача, которая должна быть решена в процессе ее проведения.

8.2. Вид определяемой стоимости

Согласно договору на оценку № 02/04/20 от 20.04.2020 г., вид определяемой стоимости – **рыночная**.

8.3. Состав и качество оцениваемых прав

Оценке подлежит право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных заданием на оценку. Ниже приводятся развернутое юридическое обоснование и комментарии.

8.3.1. Юридическая подоснова оценки арендной платы

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении **объектов оценки** рыночной и иных видов **стоимости** (ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской