

ОТЧЕТ № 269-ЮЛ/2023

об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

Заказчик:
ООО «НАРМА»

Исполнитель:
ООО «Экспертный центр
«Норматив»

Дата оценки – по состоянию на 13 марта 2023 года

Дата составления отчета – 13 марта 2023 года

г.Н.Новгород, 2023 г.



603155, г. Н.Новгород, ул. Фрунзе, д.12, пом.3
Тел/факс.(831) 437-12-27, 437-12-44
www.normativnn.ru
ocenka@normativnn.ru

Заключение о стоимости

Данное заключение о стоимости составлено на основании «Отчета №269-ЮЛ/2023 об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества» от 13 марта 2023 г. и является его неотъемлемой частью.

На основании Договора №62/юл-2023 от 20.02.2023г. об оказании услуг по оценке рыночной стоимости имущества ООО «Экспертный центр «Норматив» провело работу по определению рыночной стоимости недвижимого имущества.

Целью данной оценки является определение рыночной стоимости объектов недвижимости для целей заключения договора купли-продажи. Оценка произведена по состоянию на 13 марта 2023 года.

Оценка выполнена в соответствии с требованиями стандартов оценки:

1. федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);
2. федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);
3. федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);
4. федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV);
5. федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);
6. федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI);
7. федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7); утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

В соответствии с требованиями:

- стандартов Ассоциации СРО «НКСО» СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 – 3.12-2022 от 03.11.2022г.
- Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98г.

В своей работе Исполнитель полагался на достоверность исходных данных и информации, полученных в ходе деловых бесед с представителями Заказчика. Развернутая характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом с учетом всех изложенных там допущений и ограничений. Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что:

Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости, по состоянию на 13 марта 2023 года составляет с учетом округления:

Наименование	Рыночная стоимость, с учетом округления, руб.
Нежилое здание, наименование: многоэтажный гараж-стоянка с комплексом сервисного обслуживания, общей площадью 9 861 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва вн. тер. г. муниципальный округ Можайский , ул. Барвихинская, д.9, кадастровый номер: 77:07:0008001:12103	504 079 000

Генеральный директор ООО «Экспертный центр
«Норматив»

/ В.О. Белых /



1. СОДЕРЖАНИЕ	
2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	5
2.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
2.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ	10
2.3.1. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	10
2.3.2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
2.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
2.5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.6. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ (ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ)	13
2.7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	13
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА И НАЛИЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТАМИ ОЦЕНКИ	15
3.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.3. ИНФОРМАЦИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ	17
4 ОБЗОР РЫНКА	18
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	23
4.3. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ	24
4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	30
5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	31
6. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	32
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	34
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	46
8.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ (БЕЗ УЧЕТА ИЗНОСА) ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	46
8.2. Оценка накопленного износа	50
9. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	53
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ	55
ПРИЛОЖЕНИЯ	56
ПРИЛОЖЕНИЕ А. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ	57
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	58
ПРИЛОЖЕНИЕ В. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В РАСЧЕТАХ	64
ПРИЛОЖЕНИЕ Г. ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩАЯ И ТЕХНИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	70
ПРИЛОЖЕНИЕ Д. ФОТОИЛЛЮСТРАЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	89

2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

2.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Показатель	Характеристика
Сведения согласно ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действ. ред.)	
ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	Договор на проведение оценки №62/юл-2023 от 20.02.2023г. между ООО «НАРМА» (Заказчиком) и ООО «Экспертный центр «Норматив» (Исполнителем)
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	269-ЮЛ/2023 от 13 марта 2023г.
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Нежилое здание, наименование: многоквартирный гараж-стоянка с комплексом сервисного обслуживания, общей площадью 9 861 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва вн. тер. г. муниципальный округ Можайский, ул. Барвихинская, д.9, кадастровый номер: 77:07:0008001:12103
ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13 марта 2023 г.
ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	с 13 марта 2023 г. по 13 марта 2023 г.
ДАТА ОЦЕНКИ (дата определения стоимости, дата проведения оценки) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13 марта 2023 г.
ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ	Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным в Задании на оценку предполагаемым использованием результатов оценки. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	- Рыночная стоимость здания определяется, как стоимость самостоятельного объекта, без учета прав на земельный участок. - Все расчеты в рамках настоящего отчета проведены с учетом НДС - Расчет стоимости производился без учета существующих ограничений (обременений) прав

РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Наименование	Результат расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода, руб.	Результат расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, руб.	Результат расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода, руб.
Нежилое здание, наименование: многоквартирный гараж-стоянка с комплексом сервисного обслуживания, общей площадью 9 861 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва вн. тер. г. муниципальный округ Можайский, ул. Барвихинская, д.9, кадастровый номер: 77:07:0008001:12103	546 814 535	0	475 588 696

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование	Рыночная стоимость, с учетом округления, руб.
Нежилое здание, наименование: многоэтажный гараж-стоянка с комплексом сервисного обслуживания, общей площадью 9 861 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва вн. тер. г. муниципальный округ Можайский , ул. Барвихинская, д.9, кадастровый номер: 77:07:0008001:12103	504 079 000

2.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ЗАКАЗЧИК	ООО «Нарма» Местонахождение: 121108, г. Москва ул. Кастанаевская, д.51, к.2 ИНН 7731179162 КПП 773101001 ОГРН 1027739381120 Банковские реквизиты: р/с 44702810717000005808 в ИВАНОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8639 ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810000000000608 БИК 042406608
ОЦЕНЩИК	ООО «Экспертный центр «Норматив»
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	Нежилое здание, наименование: многоэтажный гараж-стоянка с комплексом сервисного обслуживания, общей площадью 9 861 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва вн. тер. г. муниципальный округ Можайский , ул. Барвихинская, д.9, кадастровый номер: 77:07:0008001:12103
СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	Нежилое здание, наименование: многоэтажный гараж-стоянка с комплексом сервисного обслуживания, общей площадью 9 861 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва вн. тер. г. муниципальный округ Можайский , ул. Барвихинская, д.9, кадастровый номер: 77:07:0008001:12103. Рыночная стоимость здания определяется, как стоимость самостоятельного объекта, без учёта прав на земельный участок.
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКА НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	Выписки из ЕГРН Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию Экспликация
ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	Зарегистрированное право: собственность, правообладатель ООО «НАРМА» ОГРН 1027739381120 от 15.10.2002г.
ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	Полное право собственности Обременения имущественных прав: не зарегистрировано
ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА ТРЕТЬИХ ЛИЦ В ОТНОШЕНИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ОГРАНИЧЕНИЙ (ОБРЕМЕНЕНИЙ), А ТАКЖЕ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ЗАГРЯЗНЕНИЯ	Оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и экологических загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра
БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ	Информация Заказчиком не предоставлена
ЦЕЛЬ И ЗАДАЧА ОЦЕНКИ	Определение рыночной стоимости для целей заключения договора купли-продажи
ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ	для целей заключения договора купли-продажи

ВИД СТОИМОСТИ	Рыночная стоимость
УКАЗАНИЕ НА СОБЛЮДЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНА ОБ ОЦЕНКЕ	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
ДАТА ОЦЕНКИ	13 марта 2023 г.
СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	02.03.2023г. - 03.03.2023г.
ДОПУЩЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕ ПРОТИВОРЕЧАТ ФАКТАМ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ИЛИ В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ОТСУТСТВУЮТ ОСНОВАНИЯ СЧИТАТЬ ОБРАТНОЕ	- Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой документацией для оценки. - Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения. - Сведения, содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Исполнитель не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика объекта оценки. Однако Исполнитель не может гарантировать точность информации, поэтому, когда это необходимо, указывается ее источник. - От Исполнителя не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемое имущество полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. - Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. - Оценка прав на объект оценки выполнялась строго в соответствии с договором на оценку. - Исполнитель не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета. - Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет реализован на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете. - Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами собственности. Исполнитель не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. - От Исполнителя не требуется и он не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом собственности. - При оценке объекта Исполнитель имеет право использовать все общепринятые методы оценки, апробированные в мире и в России, а также их производные (в том числе авторские разработки), не противоречащие теоретическим и практическим основам анализа и оценки. - Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки, при сохранении текущей экономической ситуации. Поэтому непредусмотренное в отчете изменение самого объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут

	возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость объекта, находятся вне рамок данного исследования. - Исполнитель выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать имя или отчет Заказчика, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без письменного на то согласия Заказчика. - Согласно установленным профессиональным стандартам, Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки. - Величина рыночной стоимости, определенная в процессе оценки, в отчете указывается только в виде итогового результата оценки, без указания доверительного интервала. - Информация об объекте оценки, предоставляемая Заказчиком: по оцениваемому объекту необходимо предоставить информацию согласно запросу эксперта.
ИНЫЕ СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	Иных существенных допущений не предусмотрено
ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	Ограничений не предусмотрено
ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, РАСПРОСТРАНЕНИЕ И ПУБЛИКАЦИЮ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ СЛУЧАЕВ, УСТАНОВЛЕННЫХ НОРМАТИВНЫМИ ПРАВОВЫМИ АКТАМИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть использована только для заключения договора купли-продажи
УКАЗАНИЕ НА ФОРМУ СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	Отчет составляется в форме бумажного документа в количестве 2 (два) экземпляра
ВОЗМОЖНЫЕ ГРАНИЦЫ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТСЯ СТОИМОСТЬ	Не предусмотрено
ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЛИБО ОСНОВАНИЯ, ОБЪЕКТИВНО ПРЕПЯТСТВУЮЩИЕ ПРОВЕДЕНИЮ ОСМОТРА ОБЪЕКТА, ЕСЛИ ТАКОВЫЕ СУЩЕСТВУЮТ	Без особенностей
ПОРЯДОК И СРОКИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАКАЗЧИКОМ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ МАТЕРИАЛОВ И ИНФОРМАЦИИ	По запросу
НЕОБХОДИМОСТЬ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЙ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует

СОСТАВ И ОБЪЕМ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ, ПРЕДСТАВЛЯЕМЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ	Выписки из ЕГРН Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию Экспликация
СВЕДЕНИЯ О ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯХ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ И ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ (ПОМИМО ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ)	Иные пользователи отчета об оценке (помимо заказчика оценки) не предусмотрены
ФОРМЫ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	В виде числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Оценщик не должен приводить в отчете суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки
СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ	Отсутствуют
УКАЗАНИЕ НА НЕОБХОДИМОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИНЫХ РАСЧЕТНЫХ ВЕЛИЧИН, КОТОРЫЕ НЕ ЯВЛЯЮТСЯ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ	Проведение дополнительных исследований и определение иных расчетных величин не требуется.

2.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

2.3.1. Информация о заказчике.

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «НАРМА»
Сокращенное наименование	ООО «НАРМА»
ОГРН и дата присвоения	ОГРН 1027739381120 от 15.10.2002г.
Адрес местонахождения	121108, г. Москва ул. Кастанаевская, д.51, к.2
Реквизиты	ИНН 7731179162 КПП 773101001

2.3.2. Информация об оценщике.

Оценщик, выполнивший работу	Чернова Оксана Андреевна
Местонахождение оценщика	г. Нижний Новгород, ул. Дружбы, д.60, кв. 11
Номер контактного телефона	Телефон: 8 (831) 437-12-27, 8 (831) 437-12-44
Адрес электронной почты оценщика	Email: ozenka@normativnn.ru
Членство в саморегулируемой организации	Член Ассоциации саморегулируемой организации "Национальная коллегия специалистов-оценщиков", сокращенное наименование Ассоциация СРО "НКСО" (адрес местонахождения: РФ, 119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3). Регистрационный номер оценщика в реестре: 02378 Дата регистрации оценщика в реестре 22.07.2016г.
Информация о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" №022452-1 от 25.06.2021г.
Документ, подтверждающий	Документ о профессиональном образовании: диплом о профессиональной переподготовке ПП № 791100 выдан ННГАСУ

профессиональные знания в области оценочной деятельности	(г.Н.Новгород) 15.08.2008г. на право ведения профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)
Стаж работы в области оценочной деятельности	С 2008 года
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Наименование страховой компании СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ», страховой полис № 922/2300350497 от 26.12.2022 г сроком действия с 01.01.2023г. по 31.12.2023г., страховая сумма 50 000 000 руб.
Информация о трудовом договоре с юридическим лицом	Трудовой договор №1-т/2019 от 29.11.2019г.
Информация о юридическом лице, с которым у оценщика заключён трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертный центр «Норматив»
Сведения о страховании юридического лица	Страховой полис №922/2300219557 дата выдачи 26.12.2021г. СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» сроком действия от 01.01.2023г. до 31.12.2023г. Страховая сумма 550 000 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей
ОГРН, дата присвоения ОГРН	ОГРН 1045207799878 от 26 марта 2004 г.
Местонахождение	603155 г.Н.Новгород, ул.Фрунзе, д.12, пом.3

2.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Определение соответствующего вида стоимости Объекта оценки должно проводиться в соответствии со стандартами оценки и с требованиями Российского законодательства. Правовая база, принимаемая во внимание Оценщиком при подготовке настоящего отчета, включает в себя следующие нормативные акты:

№п/п	Наименование документа	Обоснование применения
1	Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (с изменениями).	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
2	федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
3	федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
4	федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
5	федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности

	14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV);	
6	федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
7	федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI);	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
8	федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7); утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.	Развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО I - ФСО V, и является обязательным к применению при оценке бизнеса
9	Стандарты Ассоциации СРО «НКСО» СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 – 3.12-2022 от 03.11.2022г.	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности членами Ассоциации СРО «НКСО»

2.5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основные этапы процесса оценки

1. Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

2.6. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ (ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ)

Информация Заказчика.

Оценщик использовал следующую информацию, предоставленную Заказчиком, устанавливающую количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписки из ЕГРН
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию
- Экспликация

Предоставленные документы достаточны для получения необходимого объема информации

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

Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Данные допущения подразделяются на две категории:

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке.

В данном отчете оценщик установил допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное:

при проведении оценки Оценщик не проводил детализированной экспертизы правового положения объектов оценки, не делал запросов относительно содержания и фактов составления и правоустанавливающих документов и правоудостоверяющих документов, касающихся объектов оценки, в уполномоченные органы государственной власти. Оценщик исходил из допущения, что на дату оценки здание находится в собственности ООО «НАРМА» ОГРН 1027739381120 от 15.10.2002г.

– при проведении оценки предполагалось отсутствие скрытых факторов, которые могли бы повлиять на стоимость объектов оценки.

– в процессе оценки, Оценщик рассматривал объект оценки как незаложенный и не обремененный иными долговыми обязательствами и иными обременениями.

– данные сторонних организаций, использованные Оценщиком при определении рыночной стоимости, ссылки на которые имеются в отчете, представляются оценщику надежными. Однако Оценщик не может гарантировать их абсолютной точности.

– оценщик не проводил ревизии инженерно-технической документации с целью установления соответствия между указанными в ней сведениями и реальными физическими характеристиками объектов. Оценщик полагался на то, что

непосредственные обмеры объектов проведены соответствующими организациями должным образом.

– выбранные подходы и методы оценки объектов оценки, по мнению Оценщика, наиболее точно отражают величину рыночной стоимости объектов оценки. Однако оценщик не утверждает, что при оценке не могли быть использованы иные методы оценки. При выборе методов оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы оценки соотносятся с условиями исходной задачи.

- в случае прямого пересчета по отраженным в отчете формулам, итоговые значения могут незначительно не совпадать со значениями, полученными Оценщиком, что связано с использованием для расчетов электронных таблиц, в которых промежуточные значения не округляются.

Ограничения оценки

В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки.

В данном отчете ограничений не предусмотрено.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Количественные и качественные характеристики, элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, имущественные права и наличие обременений связанных с Объектами оценки.

Объектом оценки, согласно Заданию на оценку, является:

Нежилое здание, наименование: многоэтажный гараж-стоянка с комплексом сервисного обслуживания, общей площадью 9 861 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва вн. тер. г. муниципальный округ Можайский, ул. Барвихинская, д.9, кадастровый номер: 77:07:0008001:12103.

Местоположение	г. Москва вн. тер. г. муниципальный округ Можайский, ул. Барвихинская, д.9
Кадастровый номер	77:07:0008001:12103
Правообладатель	ООО «НАРМА» ОГРН 1027739381120 от 15.10.2002г.
Балансовая стоимость	Нет данных
Вид права	Право собственности
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Не зарегистрированы
Назначение	многоэтажный гараж-стоянка с комплексом сервисного обслуживания
Использование	многоэтажный гараж-стоянка с комплексом сервисного обслуживания
Архитектурно-планировочное решение	4-этажное, подземных этажей – 0
Площадь здания	9 861 кв.м.
Объем здания	37 089,7 куб.м.
Количество машино-мест	248 шт.
Площадь комплекса сервисного обслуживания	2 436,4 кв.м.
Материал наружных стен	Сендвич-панель
Год постройки	2018г.
Год ввода в эксплуатацию	2020
Внутренняя отделка	Простая отделка, среднее состояние

3.2. Описание местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект недвижимости расположен в г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Можайский.

Описание местоположения объекта оценки

Можайский район — район в Москве, расположенный в Западном административном округе. Образован в результате административной реформы в 1991 году как муниципальный округ, статус района — с 1995 года. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Можайский, образованное в 2003 году. Свои названия они получили по основной магистрали — Можайскому шоссе. С 1 июля 2012 года в состав района также входит территория инновационного центра «Сколково».

Границы района определяются действующей редакцией закона «О территориальном делении города Москвы» и проходят:

по оси Троекуровского проезда, по юго-западной границе Кунцевского кладбища, оси русла реки Сетунь, внешней границе полосы отвода Московской кольцевой автомобильной дороги (включая все транспортные развязки), осям полос отвода:

Усовской ж. д. ветки и Смоленского направления МЖД, по Аминьевскому шоссе, Вереysкой улице, улице Генерала Дорохова, далее на запад по южным границам территорий МРЗ и НИЭМИ, оси Рябиновой улицы до Троекуровского проезда.

Площадь территории района составляла (на 2010 год) 1072,6 га. Плотность населения — 12369,8 чел./км². Площадь жилого фонда — 2655,9 тыс. м².

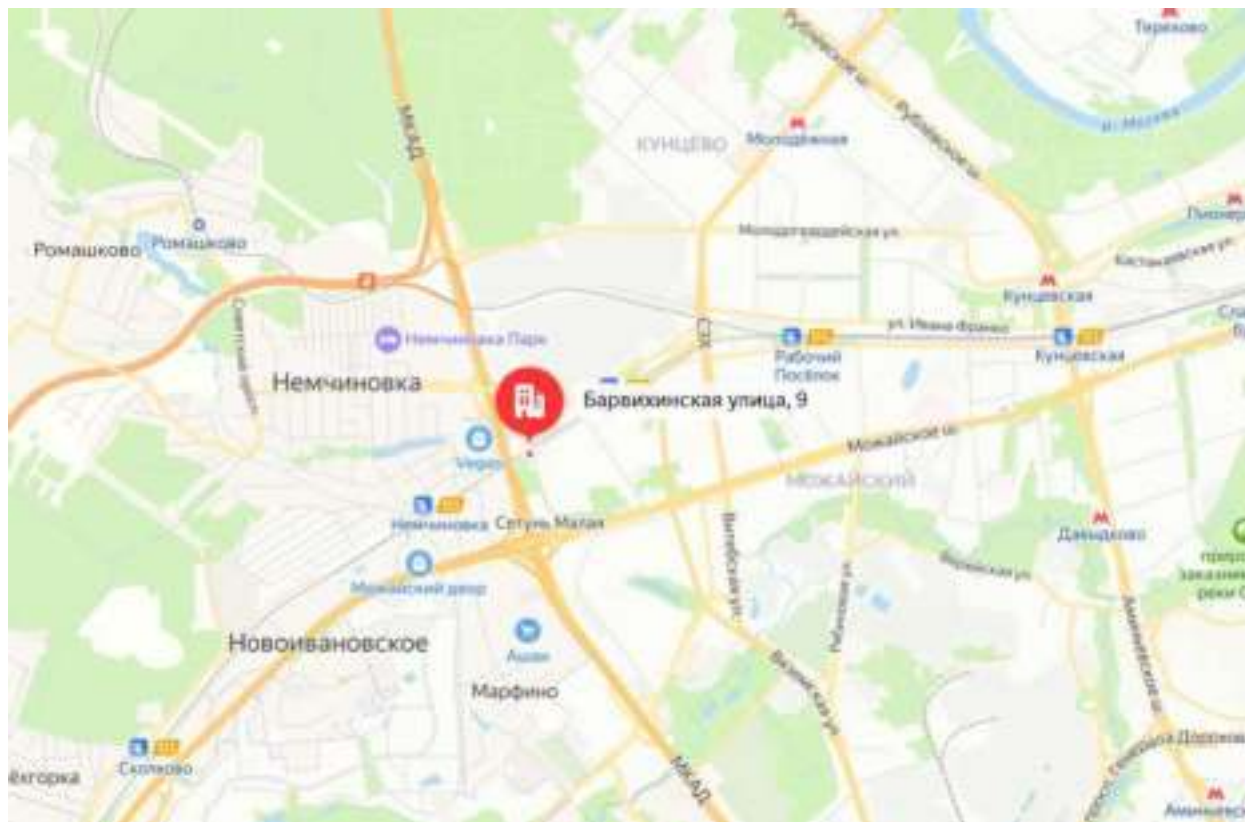
На территории района достаточно много промышленных предприятий, они сконцентрированы в двух частях района: территорию между улицей Горбунова и Усовской железнодорожной веткой занимают Всероссийский институт лёгких сплавов и завод «Электроцит», территорию вдоль реки Сетунь — часть промзоны № 37с «Северное Очаково» с ОАО «Мосточлеглаш» (бывший завод «КИМ»), Московским радиотехническим заводом (МРЗ), деревообрабатывающим заводом № 27.

Основные дороги района: Рублёвское, Можайское, Аминьевское шоссе и Московская кольцевая автомобильная дорога, среди крупных улиц района: Рябиновая улица, Сколковское шоссе и улица Кубинка.

Последняя улица, а также Витебская улица вошли в состав одной из крупнейших магистралей Москвы — Северо-Западной хорды. В рамках строительства 4 (южного) участка Северо-Западной хорды планировалось строительство нового тоннеля под Можайским шоссе между Витебской улицей и улицей Кубинка, а также в связи со строительством автодорожной эстакады вдоль Можайского шоссе от МКАД до улицы Петра Алексеева ликвидирован подземный переход от улицы Кубинка к Витебской улице. Также улица стала расширена с четырёх до пяти полос (шести около перекрёстка с дублёром Можайского шоссе).

Локальное местоположение Объекта оценки

Расположение объекта оценки (Интернет сайт: <https://maps.yandex.ru/>)



Транспортная доступность

Здание расположено вблизи Можайского шоссе и МКАД.

Подъезд, парковка, вход

К объекту оценки имеются асфальтовые подъездные пути.

Характеристика окружающей среды

В ближайшем окружении представлены жилые объекты недвижимости.

3.3. Информация о земельном участке

Объект оценки расположен на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство многоэтажного гаража-стоянки с комплексом сервисного обслуживания, площадь 4500 кв.м., адрес: г Москва, Барвихинская улица, напротив вл 10-16. Кадастровый номер 77:07:0008001:55.

Земельный участок находится в аренде у ООО «НАРМА» на основании Договора аренды земельного участка, № М-07-506097, выдан 18.03.2003, дата государственной регистрации: 08.12.2003, номер государственной регистрации: 77-01/05-552/2003-590.

4 ОБЗОР РЫНКА

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество нежилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

- влияние 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;
- рынок нежилой недвижимости Нижегородской области.

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.

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.

Информация о политических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки¹

Политические факторы образуются ограничениями, налагаемыми на процессы функционирования региональных рынков недвижимости внутренней и внешней политикой страны. Влияние политической составляющей на формирование региональных рынков недвижимости часто не подвержено формализации, но абстрагироваться от этих факторов нельзя. К политическим факторам можно отнести:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;
- военные действия в зоне межнациональных конфликтов;
- политику правительства и местных органов власти в области экономики - нормативно-законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений, рынка земли и т. д.);
- элементы государственной политики в области производства, которые в свою очередь включают скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему, способы монополизации, политику в области распределения, включая принятую систему социального обеспечения, политику в области защиты окружающей среды.

Социально-экономическая направленность политики правящей партии «Единая Россия» имеет одинаковый вектор на территории Российской Федерации и не имеет дифференциации в зависимости от региона;

Законодотворческая деятельность местных органов и органов власти субъекта РФ отражает основные направления законодательства РФ в области рынка недвижимости и проецирует их с учетом местных особенностей, а также не противоречит основным направлениям в области государственной политики относительно налоговой системы, системы социального обеспечения и т.д.

Таким образом, политический фактор носит общий характер и не позволяет дифференцировать влияние на стоимость объекта недвижимости на уровне субъекта РФ, в связи с чем, для целей настоящей оценки не учитывается.

Картина экономики по состоянию на октябрь 2022 года²

1. В октябре снижение ВВП в годовом выражении замедлилось, по оценке Минэкономразвития России, до -4,4% г/г после -4,5% г/г в сентябре (по предварительной оценке Росстата, ВВП в 3 квартале снизился на -4,0% г/г после -4,1% г/г во 2 квартале). В целом динамика ВВП близка к прогнозной траектории. По итогам 2022 года сокращение ВВП прогнозируется на уровне -2,9%.

¹ Источник информации: Все о недвижимости: http://nedvigovka.ru/is/5_2.htm. Дата публикации не указана.

² - https://www.economy.gov.ru/material/file/a9fbc41aeb4681259708168ff7119a78/2022_11_30.pdf

2. Рост промышленного производства в октябре составил +5,3% м/м (с исключением сезонности +0,7 м/м SA) после +0,5% м/м месяцем ранее. В годовом выражении наблюдалось замедление спада до -2,6% г/г после -3,1% г/г в сентябре, несмотря на высокую базу прошлого года. В 3 квартале индекс промышленного производства составил -1,3% г/г после -2,5% г/г во 2 квартале. Выпуск обрабатывающей промышленности по итогам октября продемонстрировал рост +4,9% м/м после +0,8% м/м в сентябре. При этом рост сохраняется и при устранении фактора сезонности: +1,0% м/м SA (-0,5% м/м SA в сентябре). В годовом выражении в обрабатывающих производствах отмечалось сокращение спада до -2,4% г/г после -4,0% г/г в предыдущем месяце. По итогам 3 квартала наблюдалось замедление спада до -2,0% г/г (после -3,8% г/г во 2 квартале). Основной рост – в отраслях, ориентированных на внутренний спрос. Драйвером роста выступил машиностроительный комплекс, который показал реальный рост с учётом сезонного фактора на +4,7% м/м SA в октябре за счёт увеличения выпуска компьютерной и электронной техники и прочих транспортных средств и оборудования.
3. Объём работ в строительстве в октябре значительно вырос: +9,6% г/г после +5,8% г/г в сентябре (в 3 квартале ускорение составило +6,7% г/г после +3,5% г/г кварталом ранее). В помесечном выражении объём строительных работ вырос на +1,4% м/м SA в октябре после роста на +0,1% м/м SA в сентябре.
4. В сельском хозяйстве сохраняется рост: +4,2% г/г в октябре после +6,7% г/г в сентябре (в 3 квартале рост ускорился до +6,2% г/г после +2,5% г/г кварталом ранее). В помесечном выражении объёмы выпуска выросли на +1,5% м/м SA после роста на +2,8% м/м SA в сентябре.
5. В октябре снизились темпы сокращения грузооборота транспорта (-6,8% г/г после -7,1% г/г в сентябре). Помесечная динамика в октябре улучшилась и составила +0,4% м/м SA после снижения на -2,7% м/м SA в сентябре.
6. Данные по инвестициям в основной капитал в 3 квартале оказались значительно лучше ожиданий. По полному кругу организаций рост на +3,1% г/г в реальном выражении, в том числе за счёт постепенного восстановления корпоративной кредитной активности. Основной рост инвестиций за счёт вложений в нежилые здания и сооружения (+16,8% г/г после +10,2% г/г во 2 квартале), а также в жилые здания и помещения (+12,2% г/г после +16,9% г/г). Отмечается небольшое сокращение вложений в объекты интеллектуальной собственности (-3,1% г/г) после значительной инвестиционной активности в этом сегменте во 2 квартале. Высокая инвестиционная активность в 3 квартале была поддержана бюджетными источниками – рост инвестиций за счёт средств федерального бюджета составил +45,2% г/г, за счёт бюджетов регионов +11,3% г/г. В отраслевом разрезе основной вклад в увеличение общего объёма инвестиций внесли добывающие отрасли (+9,1% г/г после +5,0% г/г во 2 квартале), деятельность в области транспортировки и хранения (+24,7% г/г после +8,8% г/г), финансов и страхования (+18,0% г/г после +9,3% г/г), а также деятельность в области научных исследований и разработок (+38,2% г/г после +33,6% г/г).
7. В потребительском сегменте улучшение динамики отмечается в сфере общественного питания +7,8% г/г в октябре после +3,3% г/г месяцем ранее. Сохранился прирост платных услуг населению: +0,7% г/г после +1,1% г/г. Динамика оборота розничной торговли составила -9,7% г/г после -9,8% г/г в сентябре.
8. Относительно слабый спрос в экономике отразился на показателях инфляции. Индекс потребительских цен в пересчёте на годовые темпы роста составил в октябре +2,2% и оставался ниже целевого уровня Банка России (+3,2% за три недели ноября). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности, по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -1,9% м/м к предыдущему месяцу. В годовом выражении в октябре индекс цен производителей на +2,5% г/г выше уровня прошлого года. В целом по промышленности снижение цен производителей в помесечном выражении ускорилось до -2,5 м/м после -0,8% м/м в сентябре. В годовом выражении рост цен замедлился до +0,8% г/г после роста на +3,8% г/г в сентябре.
9. Ситуация на рынке труда в сентябре–октябре оставалась стабильной. Уровень безработицы по-прежнему составлял 3,9%, как и месяцем ранее. Рост заработных плат

по последним данным за сентябрь в номинальном выражении составил +12,1% г/г (+12,9% г/г в августе), в реальном выражении – темпы составили -1,4% г/г после -1,2% г/г месяцем ранее.

Социально-экономическое развитие региона³

Информация о социально-экономическом положении Московской области

Социально-экономическое развитие Московской области в I полугодии 2022 года

Московская область занимает 2 место по численности населения (8,5 млн. человек на 01.01.2022 с учетом предварительных итогов ВПН-2020, или 5,8% от общей численности населения страны) и 2 место – по объему ВРП (по итогам 2020 года – 5,3 трлн. рублей, или 5,6% суммарной валовой добавленной стоимости Российской Федерации). По итогам I полугодия 2022 года по основным показателям социально-экономического развития отмечен рост: промышленного производства – на 5%, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 5,2% (по объемам – 5 и 2 место в России соответственно); производства продукции сельского хозяйства – на 3,2%; объема строительных работ – на 41,3% (2 место по объему); ввода жилья – в 2,3 раза (1 место по объему); объема платных услуг – на 7% (3 место по объему); уровня среднемесячной заработной платы – на 11,2%; среднесписочной численности работников – на 1,1%. На товарном рынке в отчетном периоде наблюдается отрицательная динамика: розничный товарооборот – снижение на 11,1% (2 место по объему); оборот оптовой торговли – на 13,1% (3 место по объему); оборот общественного питания – на 6,5% (3 место по объему). В среднем за период потребительские цены на товары и услуги выросли на 16,3% к соответствующему уровню предыдущего года, в том числе на продовольственные товары – на 16,36%, непродовольственные – на 20,62%, услуги – на 10,88%. Численность официально зарегистрированных безработных на конец июня 2022 года составила 22,3 тыс. человек, что в 3,2 раза ниже уровня конца июня прошлого года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,54% от численности рабочей силы.

Развитие промышленного производства

Промышленность формирует почти четверть валового регионального продукта Московской области (23,1% добавленной стоимости по итогам 2020 года). В I полугодии 2022 года индекс промышленного производства составил 105%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 120,3%, обрабатывающих производствах – 105,2%, обеспечении электрической энергией, газом и паром – 103,1%, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – 101,2%. Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 2 128,5 млрд. рублей.

Добывающий комплекс в Московской области представлен в основном добычей камня, песка и глины, объем отгруженной продукции по которым в I полугодии 2022 года составил 7,6 млрд. рублей. Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области (доля в объеме отгруженной промышленной продукции – 88,2%, или 1 876,7 млрд. рублей). В I полугодии 2022 года объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 180,1 млрд. рублей, в том числе 91,8 млрд. рублей пришлось на производство, передачу и распределение электроэнергии, 69,6 млрд. рублей – на производство, передачу и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, 18,7 млрд. рублей – на производство и распределение газообразного топлива. Объем выполненных работ и услуг по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 64,1 млрд. рублей, в том числе по забору, очистке и распределению воды – 9,4 млрд. рублей, сбору и обработке сточных вод – 8,7 млрд. рублей, сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – 45,8 млрд. рублей, предоставление услуг в области ликвидации

3- <https://mef.mosreg.ru/download/document/11258796>

последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов – 0,2 млрд. рублей.

Развитие сельского хозяйства

Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в I полугодии 2022 года достиг 103,2%. За I полугодие 2022 года хозяйствами всех категорий произведено 360,3 тыс. тонн молока (100,3% к уровню I полугодия 2021 года), 167,4 тыс. тонн скота и птицы на убой (103,9%), 73,3 млн. штук куриных яиц (105,1%). Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в отчетном периоде составил 4 120 килограмм против 4 179 килограмм в I полугодии 2021 года (снижение на 1,4%). По объему производства молока Московская область занимает 2-е место в ЦФО и 12-е место в РФ. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий в отчетном периоде снизилось на 5,5% процента (196,8 тыс. голов, из них 98,3 тыс. голов коров), свиней – на 2,1% (339,4 тыс. голов). поголовье овец и коз увеличилось на 3,9% (77,9 тыс. голов), птицы – на 9% (12,4 млн. голов).

Инвестиции

По итогам I полугодия 2022 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах относительно соответствующего уровня 2021 года увеличился на 12,5% и составил 478,3 млрд. рублей (справочно: I полугодие 2021 года – 378 млрд. рублей, рост на 13%). Уход иностранных инвесторов, приостановка инвестиционной деятельности компаниями в связи с санкционными ограничениями в целом замедлили темпы инвестирования (I квартал 2022 года +33,4%). Доля инвестиций в недвижимость выросла до 59% против 56,7% в I полугодии 2021 года. А инвестирование в машины и оборудование сократилось с 37,3% до 35,6%.

Строительство

В I полугодии 2022 года отмечен рост деловой активности в сфере строительства. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 288,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 41,3 выше соответствующего уровня предыдущего года. В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию 38,3 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью 11,4 млн. кв. метров. За счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию 86,9 тыс. новых квартир. Общая площадь новых жилых домов составила 8,3 млн. кв. метров, что в 2,3 раза больше, чем в I полугодии 2021 года. При этом организациями застройщиками возведено 428 жилых зданий, населением построено 37,6 тыс. жилых домов, из них 6,8 тысячи домов – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. По вводу жилья Московская область традиционно занимает 1 место в стране. Значительную роль в формировании жилого фонда региона играют индивидуальные застройщики. Объем построенного населением жилья составил 5,9 млн. кв. метров (или 71,6% от общего объема введенного жилья).

Потребительский рынок

В структуре валового регионального продукта пятая часть добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (20,3% по итогам 2020 года). оборот розничной торговли Московской области в I полугодии 2022 года составил 1 624,6 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 11,1% ниже уровня I полугодия 2021 года (высокая база – I полугодие 2021 года +17,8%). По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (3 012,4 млн. рублей). В общем объеме оборота розничной торговли 80,2% приходилось на крупные организации, 9,5% – на малые предприятия, включая микропредприятия, 7,7% – на индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка и ярмарок, 1,4% – на субъекты среднего предпринимательства, 1,2% – на розничные рынки и ярмарки. В товарной структуре оборота 51,7% занимали непродовольственные товары (снижение на 18,2% к соответствующему уровню 2021 года в сопоставимых ценах) и 48,3% – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (снижение на 2,7%).

В I полугодии 2022 года населению Московской области оказано платных услуг на общую сумму 341,2 млрд. рублей, что на 7% выше уровня I полугодия 2021 года. Наибольшая

доля в их структуре (30,4% от общего объема) приходилась на коммунальные услуги, 16,6% – на бытовые и 10% – на жилищные. Также 9,2% общего объема платных услуг составили медицинские услуги. По сравнению с I полугодием 2021 года цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 16,3%, в том числе продукты питания подорожали на 13,36%, непродовольственные товары – на 20,62%, услуги – на 10,88%.

Рынок труда, занятость и заработная плата

Московская область – это второй по численности рабочей силы субъект Российской Федерации после г. Москвы – 4,1 млн. человек. Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций Московской области в I полугодии 2022 года составила 2,3 млн. человек, что на 1,1% выше уровня I полугодия 2021 года. Из общей численности работников 19,4% заняты в торговле, 19,3% – в обрабатывающих отраслях, 8,6% – в транспортировке и хранении грузов, 8,4% – в образовании, 7,9% – в здравоохранении и социальных услугах, 6% – в области профессиональной, научной и технической деятельности. Уровень общей безработицы по методологии МОТ в Московской области в среднем за апрель-июнь 2022 года составил 3,1%, что ниже среднероссийского значения на 1,1 п.п. (4,0%). Уровень зарегистрированной безработицы на конец июня 2022 года составил 0,54% (в среднем по России – 0,9%). В I полугодии 2022 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в Московской области составила 67 970,9 рубля, что выше уровня I полугодия 2021 года на 11,2%. На протяжении восьми лет регион по уровню заработной платы стабильно занимает 12-13 место в рейтинге субъектов, уступая гг. Москва и Санкт-Петербург, а также регионам Крайнего Севера (и приравненных к ним территориям), жители которых получают соответствующие надбавки за условия проживания. Наиболее высокий размер оплаты труда наблюдался в финансовых и страховых организациях (108 931,8 рубля), в организациях, осуществляющих профессиональную научную или техническую деятельность (94 311,7 рубля), деятельность в области информации и связи (92 353,2 рубля), в добыче полезных ископаемых (82 563,1 рубля). Выше среднеобластного уровня также сложилась заработная плата в транспортировке и хранении (74 878,4 рубля), электроэнергетике (70 500,8 рубля), обрабатывающих производствах (69 394 рубля), организациях здравоохранения (68 357 рублей).

Вывод влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки

Политические факторы образуются ограничениями, налагаемыми на процессы функционирования региональных рынков недвижимости внутренней и внешней политикой страны. Влияние политической составляющей на формирование региональных рынков недвижимости часто не подвержено формализации, но абстрагироваться от этих факторов нельзя. К политическим факторам можно отнести:

- социально-экономическую направленность политики правящей партии;
- военные действия в зоне межнациональных конфликтов;
- политику правительства и местных органов власти в области экономики - нормативно-законодательные акты, касающиеся сегментов рынка недвижимости (рынка жилья, коммерческих помещений, рынка земли и т. д.);
- элементы государственной политики в области производства, которые в свою очередь включают скорость и направленность процессов национализации и денационализации, налоговую систему, способы монополизации, политику в области распределения, включая принятую систему социального обеспечения, политику в области защиты окружающей среды.

1. Социально-экономическая направленность политики правящей партии «Единая Россия» имеет одинаковый вектор на территории Российской Федерации и не имеет дифференциации в зависимости от региона;

2. На территории Московской области и г. Москвы отсутствуют какие-либо межнациональные конфликты;

3. Законотворческая деятельность местных органов и органов власти субъекта РФ отражает основные направления законодательства РФ в области рынка недвижимости и проецирует их с учетом местных особенностей, а также не противоречит основным направлениям в области государственной политики относительно налоговой системы, системы социального обеспечения и т.д.

Таким образом, политический фактор носит общий характер и не позволяет дифференцировать влияние на стоимость объекта на уровне субъекта РФ, в связи с чем, для целей настоящей оценки не учитывается.

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.

2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые здания

В зависимости от назначения (направления использования) оцениваемый объект относится:

Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).

В зависимости от состояния земельного участка:

Застроенные земельные участки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) относится:

Доходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

активный рынок недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

Готовые объекты.

В зависимости с классификацией объектов производственно-складского назначения:

Универсальные производственно-складские объекты

4.3. Рынок коммерческой недвижимости г. Москвы

▪ 4.3.1 Рынок производственно-складской недвижимости г. Москвы⁴

По итогам 2022 года в Московском регионе был зафиксирован рекордный объем введенной качественной складской недвижимости с 2014 года – 1,95 млн кв. м, говорится в сообщении компании NF Group.

Среди наиболее крупных объектов - распределительный центр Ozon в индустриальном парке «PNK Парк Пушкино-2» (267,7 тыс. кв. м), распределительный центр «СберЛогистика» в «PNK Парк Пушкино-2» (107,8 тыс. кв. м), распределительный центр X5 Group на Новорижском шоссе (92 тыс. кв. м), корпус №2.2 в логопарке «Софьино» (91 тыс. кв. м), первая очередь распределительного центра DNS в индустриальном парке «Холмогоры» (88 тыс. кв. м).

Крупнейшими из объектов, введенных в 2022 году, стали складские комплексы, построенные по схеме built-to-suit для компаний сегмента онлайн-торговли. Рекордное значение ввода является следствием роста активности на рынке и заключения крупнейших сделок в 2020–2021 гг. преимущественно с представителями сектора е-

⁴ - <https://www.irm.ru/news/151081.html>

commerce. Согласно оценкам NF Group, по итогам 2023 года объем ввода может составить около 1,6 млн кв. м (почти на 20% меньше по сравнению с результатами 2022 года), около 40% из которых придется на проекты built-to-suit или на складские комплексы под собственные нужды.

В середине 2022 года в Московском регионе фиксировался выход складских площадей на вторичный рынок ввиду сокращения компаниями занимаемых помещений. Кроме того, предложение пополнилось значительным объемом площадей в субаренду. Тем не менее, во II полугодии резкий рост вакансии в регионе прекратился. По итогам 2022 года доля вакантных площадей составила 1,8% с учетом субаренды, что в абсолютных значениях достигает 411 тыс. кв. м. Стоит отметить, что объем площадей, предлагаемых в субаренду, значительно сократился. Так, в середине года значение достигло 300 тыс. кв. м, а к концу года показатель не превышал 50 тыс. кв. м. В 2023 году доля вакантности ожидается на уровне 2%–2,5% (+0,2–0,7 п. п. к результатам 2022 года).

Показатель средней запрашиваемой ставки аренды был нестабилен на протяжении года и демонстрировал тенденцию к росту. Кроме того, запрашиваемые ставки аренды на объекты, предлагаемые по схеме built-to-suit, в определенный период времени достигли рекордно высоких значений. На конец 2022 года показатель находился на сопоставимом с итогами 2021 года уровне, составив 5 500 руб./кв. м/год. В 2023 году ожидается сохранение текущего значения ставок аренды.

За 2022 год совокупный объем сделок на складском рынке Московского региона составил 1,67 млн кв. м, что на 40% ниже результата 2021 года. Начало года отметилось резким снижением спроса: так, в I и II кварталах показатель не превышал 250 тыс. кв. м в каждом из периодов, однако к концу года был зафиксирован его рост: в IV квартале он достиг 780 тыс. кв. м. В 2023 году объем сделок на московском рынке может составить 1,4–1,5 млн кв. м, что на 10–15% меньше значения 2022 года.

Доля сделок в формате built-to-suit показала минимальное значение за последние 10 лет, сократившись в четыре раза: по итогам 2022 года они занимают 11% в объеме спроса. В абсолютных значениях показатель снизился в шесть раз по сравнению с результатами 2021 года (181 тыс. кв. м в 2022 году против 1 164 тыс. кв. м в 2021 году). Примечательно, что значение по сделкам с готовыми площадями уступает лишь рекордному 2021 году (1 494 тыс. кв. м в 2022 году против 1 545 тыс. кв. м в 2021 году). Таким образом, сокращение спроса произошло за счет уменьшения объема сделок built-to-suit, которое стало следствием резкого роста стоимости строительства во II–III кварталах 2022 года, а также общей неопределенности относительно планов развития крупных потребителей складских площадей.

Представители онлайн-торговли остались основными потребителями складских площадей в Московском регионе – 44% в объеме спроса. По сравнению с прошлым годом доля сделок с компаниями, принадлежащими сегменту розничной торговли, сократилась практически в пять раз, а в абсолютном выражении объем сделок с этим сектором сократился в 7,5 раз.

Прошедший год также ознаменовался крупными инвестиционными сделками с индустриальной и складской недвижимостью. Так, за 2022 год в Московском регионе объем инвестиций в этот сегмент вырос на 55% по сравнению с прошлым годом и достиг 72,6 млрд руб. против 46,7 млрд руб. в 2021 году.

«На протяжении 2022 года мы наблюдали значительные изменения в структуре складского рынка: резкое снижение спроса в первом полугодии, уход иностранных игроков, рост доли вакантных площадей. Компании пересматривали планы развития, кроме того, многие проекты, заявленные девелоперами, были «поставлены на паузу». Тем не менее, к концу года мы зафиксировали рост объема совершенных сделок, за чем последовало снижение доли вакантных площадей. Кроме того, год отметился крупными инвестиционными сделками. Так, при участии консультантов NF Group был продан индустриальный парк «Южные Врата», это одна из крупнейших инвестиционных сделок, в рамках которой было продано 460 тыс. кв. м качественных площадей», -

прокомментировал партнер, региональный директор департамента индустриальной и складской недвижимости NF Group Константин Фомиченко.

4.3.2 Рынок машино-мест г. Москвы⁵

Согласно исследованию аналитиков, средняя стоимость места в подземном паркинге составляет от 1,5 млн рублей до 2 млн рублей в массовом сегменте (минимальная – 700 тыс. рублей в зависимости от расположения и класса ЖК), в премиальных проектах - 5 млн рублей. Кроме того, в данной ценовой категории машино-места являются эксклюзивным товаром – их предложение ограничено. В некоторых проектах такие лоты вообще не продаются, а сдаются в аренду.

«Парковочные места ощутимо отличаются по площади и удобству въезда. Чем ниже уровень подземной парковки, тем дешевле стоит место, чем выше – тем дороже. Надо ли выходить на улицу или можно спуститься в паркинг прямо на лифте – эти факторы тоже влияют на ценник. Встречаются неудобные парковочные места, которые застройщику приходится потом продавать со скидкой», – отмечает Валерий Кочетков, директор департамента новостроек компании.

Аренду парковочного места многие предпочитают приобретению. Например, средняя стоимость покупки (1,5 млн рублей) соответствует размеру арендной платы более чем за 10 лет. Стоит отметить, что в последние годы желающие инвестировать в недвижимость стали активно приобретать машино-места.

«Подобный бизнес подходит людям, которые хотят вложить средства в недвижимость, однако у них нет возможности либо желания приобретать квартиру. Стоит отметить, что сдавать парковочное место отчасти выгодней, нежели жилплощадь. Оно не требует ухода или ремонта, отсутствуют сопутствующие сдаче квартиры риски. Кроме того, такой вид недвижимости оформляется по всем правилам (присваивается кадастровый номер и выдается свидетельство о собственности), а налог будет ниже, чем на квартиру. В настоящее время средняя стоимость однокомнатной первичной квартиры в столице составляет 11,9 млн рублей, на эти же средства можно приобрести 8 парковочных мест, которые при арендной ставке в 12 тыс. рублей, будут приносить 96 тыс. рублей в месяц», – отмечает главный аналитик компании Дмитрий Таганов.

4.3.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам (земельный участок+гараж-стоянка) Оценщики не обнаружили информацию об аналогичных объектах ввиду специфики объекта оценки.

Объекты, представленные к аренде, наиболее сопоставимые по местоположению и физическим характеристикам представлены в таблице ниже.

⁵ - <https://www.mirkvartir.ru/journal/news/2022/02/09/parking/>

Предложения к аренде площадей производственно-складской недвижимости в г. Москва

Местоположение	Описание объекта	Источник информации	Цена предложения, руб.	Общая площадь, м2	Цена предложения, за 1м ² , руб./месяц
Москва, ЗАО, р-н Кунцево, Молодогвардейская ул., 57С8	Предлагаем в аренду теплое светлое помещение под производство / склад в нашем офисно-складском комплексе, расположенном в пешей доступности от ст.м. Молодежная, Рабочий поселок, Сетунь. Помещение теплое и светлое (с окнами). Расположено на первом этаже. Ровные полы, рабочая высота потолка 7,6 м, ворота на нулевом уровне (4100х4300). Помещение оборудовано системой видеонаблюдения. Территория огорожена, охраняемая. Режим работы - круглосуточно.	https://www.cian.ru/rent/commercial/283787563/	769 989	700	1 100
Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Рябиновая ул., 45	ID: L2604 На территории складского комплекса предлагаются в аренду производственно-складские площади. Территория комплекса 10 Га. 2 независимых въезда-выезда. Высота потолков 4,5 - 6 м, высокие нагрузки на перекрытия. Комплекс оснащен современными инженерными системами: освещение, отопление, водоснабжение, пожарная сигнализация, пожаротушение, дымоудаление. Собственная газовая котельная. Электроснабжение 4 МВт. На территории комплекса расположено офисное здание с возможностью аренды помещений до 5000 м2. Отличная транспортная доступность. Остановка общественного транспорта вблизи комплекса. Возможность организации любого вида производства, в том числе пищевого.	https://www.cian.ru/rent/commercial/284330167/	3 000 000	3 200	938
Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Рябиновая ул., 53С2	Предлагается в аренду современный производственно-складской комплекс (доступны к аренде блоки от 3.000 до 17.000 м2), расположенный на западе Москвы, в черте города, на первой линии - ул. Рябиновая д. 53. Высота потолков 5,5 - 6м, сетка колонн 6х6 м. Электроснабжение 6,5 мВт. Закрытая охраняемая территория и пропускной режим, круглосуточный доступ 24/7, видеонаблюдение. Трёхуровневое производственно-складское здание: доступны к аренде блоки от 3.000 до 8.000 м2. Спринклерное пожаротушение, дымоудаление, АПС/СОУЭ. Освещение, вытяжная вентиляция. Пол - бетон+антипыль. Центральное водоснабжение. Центральная канализация К1. Производственная канализация К3. Собственная газовая котельная мощностью 11,6 Гкал. 2 независимых въезда-выезда. Общая территория 10 га. 5 лифтов грузоподъемностью 5 тонн каждый. Евро и кросс-доки. Расстояние до МКАД 1 км, до ТТК 10 км. Возможность организации любого типа производства, в том числе пищевого. Возможность аренды офисных помещений и предоставления юридического адреса. Современная столовая и буфет для арендаторов. Отличная транспортная доступность автомобильным транспортом. Остановка общественного транспорта вблизи комплекса.	https://www.cian.ru/rent/commercial/280455993/	2 625 000	3 500	750

Средний диапазон арендных ставок на производственно-складские объекты в большинстве своем находится в диапазоне от 750 до 1100 руб./кв.м.

Предложения к аренде машино-мест в г. Москва.

Местоположение	Описание объекта	Источник информации	Цена предложения, руб.
Москва, ЗАО, р-н Можайский, Барвихинская ул., 6	Сдаётся Машиноместо 13,7 м2 на 1 этаже подземного паркинга ЖК Дом на Барвихинской	https://www.cian.ru/rent/commercial/273871586/	10 000
Москва, ЗАО, р-н Можайский, Гвардейская ул., 11К2	Сдаётся двойное машиноместо площадью 32 кв. м. Все вопросы уточняйте по телефону.	https://www.cian.ru/rent/commercial/257192030/	16 000
Москва, ЗАО, р-н Кунцево, Молодоговардейская ул.	Сдаются два машиноместа в подземном паркинге жилого дома по ул. Молодоговардейская 15 1 машиноместо - 20,5 кв. м. 2 машиноместо - 21,6 кв. м. Стоимость одного машиноместа - 15 000 (к/у включены) Свет, вода, видеонаблюдение, въезд по пропускам	https://www.cian.ru/rent/commercial/278424995/	15 000

Средний диапазон арендных ставок на машино-место в большинстве своем находится в диапазоне от 10000 до 16000 руб./кв.м.

Выводы:

- в отдельных районах области прослеживается неразвитость рынка нежилкой (коммерческой) недвижимости, отсутствие профессиональных операторов рынка, что обусловлено его малой емкостью;
- эксплуатационное состояние конструктивных элементов объекта, его физическое состояние оказывает влияние на стоимость. На рынке недвижимости, где предложения носят не регулярный характер и представлены объектами, принадлежащими сельскохозяйственным предприятиям, бывшим предприятиям обслуживания и предприятиям местной промышленности, объект, находящийся в состоянии, соответствующем современным, имеет наибольшую стоимость.
- среди предлагаемой в настоящее время в районах коммерческой недвижимости практически нет узкоспециализированных объектов (одно и то же здание легко перепрофилируется и под производство, и под склад);
- ценообразующим фактором является расположение объекта коммерческой недвижимости относительно района области. При этом не обязательным условием является зависимость стоимости относительно удаленности от областного центра, в данном случае на стоимость оказывает влияние уровень экономического развития района, численность жителей населенного пункта, объем промышленного производства его инвестиционная привлекательность.

4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

На цены коммерческой недвижимости влияют такие факторы как:

- Условия финансирования и продажи;
- Фактор времени продажи
- Местоположение, транспортная доступность;
- Площадь объекта;
- Физическое состояние, вид отделки;
- Инфраструктура, (наличие инженерных сетей и условия подключения к ним);

Итак, рассмотрим влияние всех возможных факторов, которые могут повлиять на стоимость объектов недвижимости под коммерческое назначение:

Условия финансирования и продажи.

Условия финансирования могут быть разделены на два вида: в первом случае, покупатель выплачивает полностью всю сумму за приобретаемый объект, во втором случае – покупателю предоставляется возможность выплаты частями или в рассрочку. Фактор влияния условий финансирования сделок по купле – продаже объектов недвижимости на рынке в данный момент выявить практически невозможно. Рынок недвижимости находится в процессе развития. Условия сделок являются коммерческой тайной. Поэтому ценообразующие факторы, такие как условия финансирования сделок с коммерческой недвижимостью (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств), условия платежа при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.), обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.) не влияет в значительной степени на цену предложений. Условия продажи – данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Фактор времени продажи

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж.

Местоположение, транспортная доступность

Местоположение определяет влияние на стоимость «внешних» факторов, связанных с конкретным местом расположения объекта недвижимости. Местоположение (экономическое окружение объекта, его удаленность от культурного и исторического центра, областного центра).

Площадь

Общая площадь объекта (особенно ярко прослеживается для объектов площадью до 300 кв.м (наиболее ликвидные объекты)). Как правило, удельная стоимость больших по площади объектов меньше, нежели удельная стоимость объектов площадью меньше.

Физическое состояние, вид отделки

Физическое состояние влияет на стоимость объекта. Как правило наибольшую стоимость имеют объекты в хорошем состоянии.

Коммуникации

Объекты оборудованные всеми коммуникациями имеют наибольшую стоимость. Для коммерческой недвижимости в отдаленных районах области, а так же производственно-складской недвижимости основным фактором, относительно обеспеченности коммуникациями, оказывающим влияние на стоимость является наличие отопления.

Прочие факторы, влияющие на стоимость

Как правило, данные о прошедших сделках и реальных ценах сделок являются закрытой информацией, поэтому оценщики в большинстве случаев пользуются информацией о

предложении к продаже или аренде объектов, аналогичных оцениваемым. При этом для приведения цен предложений к цене сделок используется т.н. «корректировка на торг».

5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объектов мы применили четыре основные критерия:

Законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством;

Физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона и физически осуществимый порядок использования объекта для обеспечения чистого дохода собственнику;

Максимальная эффективность - максимализация чистого дохода собственника, либо достижение максимальной текущей стоимости самого объекта.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной. Чтобы дать ответ о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение наилучшего и наиболее эффективного использования проводилось в два этапа:

1. Для земельного участка как свободного.
2. Для земельного участка с имеющимися улучшениями.

Анализ наилучшего использования земельного участка как неосвоенного

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений. Оценка земельного участка при этих условиях служит для корректного применения затратного подхода.

Анализ наилучшего использования земельного участка как свободного не проводился, поскольку объектом оценки является здание без учёта прав на земельный участок.

Анализ наилучшего использования земельного участка с имеющимися улучшениями

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

При рассмотрении вопроса о наилучшем и наиболее эффективном использовании земельного участка с имеющимися улучшениями учитываются те же критерии анализа: законодательно разрешенное, физически возможное и максимально продуктивное использование.

Локальное местоположение, объемно-планировочные и конструктивные характеристики, делают физически осуществимым вариантом использования оцениваемого объекта в качестве многоэтажного гаража-стоянки с комплексом сервисного обслуживания. Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его использование по прямому (текущему) назначению: в качестве многоэтажного гаража-стоянки с комплексом сервисного обслуживания.

6. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

При проведении данной работы были рассмотрены возможности применения следующих подходов к определению стоимости оцениваемых объектов:

- затратный,
- сравнительный,
- доходный.

Затратный подход

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

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Вывод затратного подхода:

Здания.

Затратный подход применялся для расчета рыночной стоимости объекта оценки на основании того, что существует достоверная информация о величине затрат на замещение аналогичного объекта, а так же существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который имеет аналогичные полезные свойства.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. 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 применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

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.

Вывод сравнительного подхода:

Здания.

При определении рыночной стоимости оцениваемых зданий сравнительный подход не применялся на основании того, что отсутствует достоверная и достаточная информация о предложениях на продажу объектов, аналогичных оцениваемому.

Доходный подход

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

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

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые оно принесёт. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, какую сумму готов заплатить за оцениваемое имущество потенциальный инвестор.

Применяя данный подход, оценщик должен:

1. Установить период прогнозирования;
2. Исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течении периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования
3. 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;
4. Осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Существует два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость: метод капитализации денежного потока и метод дисконтирования будущих денежных потоков.

Вывод доходного подхода:

Здания.

При применении данного подхода анализируется способность имущества генерировать определенный доход, который в нашем случае может быть выражен в форме дохода от сдачи в аренду здания. Доходный подход применялся для расчета стоимости оцениваемого здания ввиду наличия сопоставимых объектов-аналогов в достаточном количестве.

Выводы.

Здания

Принимая во внимание вышеизложенное, при оценке стоимости применялись следующие подходы:

Для оцениваемого здания применялся затратный и доходный подход.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход основан на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации или реализации.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор.

Основным недостатком этого подхода является то, что он в отличие от двух других подходов к оценке основан на прогнозных данных.

Технология доходного подхода в нашем случае следующая:

- составляется прогноз будущих доходов от сдачи объекта оценки в аренду;
- арендные платежи, составляющие потенциальный валовой доход (ПВД), очищаются от всех эксплуатационных затрат, необходимых для управления недвижимостью и поддержания ее в требуемом коммерческом состоянии;
- чистый операционный доход, полученный в результате предыдущей операции, пересчитывается в текущую стоимость объекта оценки посредством метода прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

Согласно тому, что оцениваемое здание, возможно использовать по прямому назначению, существует информация о рыночных сделках, необходимая для расчета чистого операционного дохода и ставки капитализации, в рамках доходного подхода настоящего отчета применялся метод прямой капитализации.

Основную формулу МПК можно представить следующим образом:

$$PC = ЧОД / K_k$$

Формула 1

где ЧОД - чистый операционный доход

K_к – ставка или коэффициент капитализации

По методу прямой капитализации величина стоимости определяется с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации.

Таким образом, стоимость определяется делением спрогнозированного годового дохода на коэффициент капитализации.

Ставка рассчитываемой арендной платы соответствует чистой Чистой аренда - аренда, при которой арендатор оплачивает все расходы, за исключением амортизационных отчислений, расходов на капитальный ремонт, налога на имущество и плату за землю. В расчет арендной ставки производится без учета коммунальных платежей.

Описание вносимых корректировок

Корректировка на коммунальные платежи

Справочник оценщика недвижимости-2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,2%	4,4%	9,9%
Водоснабжение и канализация	3,0%	1,4%	4,6%
Отопление	7,0%	3,2%	10,8%
Итого коммунальные платежи:	17,2%	9,0%	25,3%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,7%	1,3%	4,2%
Интернет и средства связи	2,0%	0,8%	3,1%
Охрана и обеспечение безопасности	3,3%	1,7%	5,0%
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	1,5%	4,8%
Итого эксплуатационные платежи:	11,1%	5,3%	17,1%
Итого типовые операционные расходы арендатора	28,3%	15,1%	42,4%

Корректировка применялась в размере минимального значения: коммунальные платежи- 9%, эксплуатационные платежи – 5,3%.

Корректировка на уторговывание (торг)

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах аренды недвижимости фактически не доступна, и в качестве цены аналогов берутся цены предложений сдаваемых в аренду сопоставимых объектов.⁶

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РБ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
А. При аренде объектов							
1	Торговые помещения и зданий с земельным участком	0,53	0,57	0,55	0,56	0,55	0,53
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автостоянок в районе (СТО), с земельным участком	0,50	0,57	0,54	0,55	0,54	0,52
3	Складские помещения и зданий с земельным участком	0,09	0,57	0,34	0,50	0,54	0,52
4	Производственные помещения и зданий с земельным участком	0,77	0,58	0,35	0,88	0,85	0,88
6	Сельскохозяйственных зданий и строений на земельном участке, в зависимости от назначения, в зависимости от близости к объектам инфраструктуры	0,67	0,58	0,31	0,85	0,80	0,75
8	Сторожки с земельным участком - в зависимости от назначения, в зависимости от назначения использования объекта	0,62	0,52	0,34	0,85	0,80	0,74
9	Комплексы (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,54	0,38	0,91	0,88	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговые помещения и зданий с земельным участком	0,54	0,58	0,56	0,57	0,56	0,55
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,50	0,58	0,55	0,56	0,55	0,53
10	Складские помещения и зданий с земельным участком	0,52	0,58	0,56	0,57	0,55	0,54
11	Производственные помещения и зданий с земельным участком	0,03	0,55	0,39	0,91	0,89	0,85

⁶ - <https://statielt.ru/>

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,87	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,88	0,96	0,93	0,95	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,82	0,96	0,91	0,93	0,91	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93

Корректировка на дату сделки

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень арендной платы. Составляющими факторами времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

В связи с тем, что в расчетах использовались данные об аналогах, выставленных для аренды в феврале-марте 2023 г., корректировка не применялась.

Корректировка на условия сделки

Предполагается, что все объекты аналоги будут иметь одинаковые условия оплаты. Кроме того, условия сделки носят рыночный характер, без обременений. Поэтому корректировка не вносилась.

Корректировка на местоположение

Объекты имеют сопоставимое местоположение, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2023 года

Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на 01.01.2023 г.

Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта

В расчеты приняты удельные рыночные цены предложений на объекты, аналогичные по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние) оцениваемому объекту.

Исследования рынка коммерческой недвижимости показали, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = B \cdot S^A$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.
B – общая площадь объекта, кв.м.
A – коэффициент степенной функции этого сегмента рынка

В результате эффекта «прямой» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов рынка «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты параболы:

категория	A, норма (%)	B ² , коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,17	0,998
Производственные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	-0,26	0,936

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

01.01.2023

Ка – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.
Sa – общая площадь оцениваемого объекта, кв.
Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.
A – коэффициент параболы

Расчет корректировки на площадь

2 436,4	Площадь, кв.м	700,0	3 200,0	3 500,0
	Корректировка на	-28%	7%	10%
	Размер (площадь)	0,72	1,07	1,10

Корректировка на состояние объекта

Состояние объектов-аналогов определялось экспертно, на основании бесед с представителями агентств недвижимости и фото, размещенных на сайтах Интернета.

Физическое состояние оцениваемого здания соответствует хорошему состоянию и сопоставимо аналогам, корректировка не вводилась.

Корректировка на внутреннюю отделку для производственно-складских площадей

Состояние внутренней отделки объектов-аналогов определялось экспертно, на основании бесед с представителями агентств недвижимости и фото, размещенных на сайтах Интернета.

Состояние внутренней отделки оцениваемого здания соответствует среднему состоянию и сопоставимо аналогам, корректировка не вводилась.

Расчет весовых коэффициентов.

Рыночная стоимость рассчитывалась как среднее арифметическое значение между скорректированными ценами аналогов, веса не присваивались поскольку информация по каждому аналогу имеет одинаковый рейтинг надежности.

На основании анализа рынка, представленного в п. 4 данного Отчета, результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, входят в диапазон рыночных цен.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого помещения в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже.

Определение рыночной величины арендной платы за площади, используемые под сервисный центр

Объект оценки	Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Можайский, ул. Барвихинская, д. 9	Местоположение	Москва, ЗАО, р-н Кунцево, Молодогвардейская ул., 57С8	Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Рябиновая ул., 45	Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Рябиновая ул., 53С2
	Источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/283787563/	https://www.cian.ru/rent/commercial/284330167/	https://www.cian.ru/rent/commercial/280455993/
	Характеристика объекта	Предлагаем в аренду теплое светлое помещение под производство / склад в нашем офисно- складском комплексе, расположенном в пешей доступности от ст.м. Молодежная, Рабочий поселок, Сетунь. Помещение теплое и светлое (с окнами). Расположено на первом этаже. Ровные полы, рабочая высота потолка 7,6 м, ворота на нулевом уровне (4100х4300). Помещение оборудовано системой видеонаблюдения. Территория огорожена, охраняемая. Режим работы - круглосуточно.	ID: L2604 На территории складского комплекса предлагаются в аренду производственно-складские площади. Территория комплекса 10 Га. 2 независимых въезда-выезда. Высота потолков 4,5 - 6 м, высокие нагрузки на перекрытия. Комплекс оснащен современными инженерными системами: освещение, отопление, водоснабжение, пожарная сигнализация, пожаротушение, дымоудаление. Собственная газовая котельная. Электроснабжение 4 МВт. На территории комплекса расположено офисное здание с возможностью аренды помещений до 5000 м2. Отличная транспортная доступность. Остановка общественного транспорта вблизи комплекса. Возможность организации любого вида производства, в том числе пищевого.	Предлагается в аренду современный производственно-складской комплекс (доступны к аренде блоки от 3.000 до 17.000 м2), расположенный на западе Москвы, в черте города, на первой линии - ул. Рябиновая д. 53. Высота потолков 5,5 - 6м, сетка колонн 6х6 м. Электроснабжение 6,5 мВт. Закрытая охраняемая территория и пропускной режим, круглосуточный доступ 24/7, видеонаблюдение. Трёхуровневое производственно-складское здание: доступны к аренде блоки от 3.000 до 8.000 м2. Спринклерное пожаротушение, дымоудаление, АПС/СОУЭ. Освещение, вытяжная вентиляция. Пол - бетон+антипыль. Центральное водоснабжение. Центральная канализация К1. Производственная канализация К3. Собственная газовая котельная мощностью 11,6 Гкал. 2 независимых въезда-выезда. Общая территория 10 га. 5 лифтов грузоподъемностью 5 тонн каждый. Евро и кросс-доки. Расстояние до МКАД 1 км, до ТТК 10 км. Возможность организации любого типа производства, в том числе пищевого.

				Возможность аренды офисных помещений и предоставления юридического адреса. Современная столовая и буфет для арендаторов. Отличная транспортная доступность автомобильным транспортом. Остановка общественного транспорта вблизи комплекса.
	Ставка арендной платы за 1 кв. м. в месяц, руб.	1100	938	750
	коммунальные платежи	вкл экспл расходы	не вкл	вкл коммун платежи
		-5,3%	0	-9%
	Чистая ставка арендной платы за 1 кв. м. в месяц, руб.	1 042	938	683
2436,4	Общая площадь, кв.м.	700,0	3 200,0	3 500,0
	Годовая ставка арендной платы за 1 кв. м., руб.	12 504	11 256	8 196
	Корректировка на уторговывание	-3,0%	-3,0%	-3,0%
		0,97	0,97	0,97
	Условие продажи (предложения)	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения
		0%	0%	0%
	Корректировка	1	1	1
	Время продажи	март 2023г.	март 2023г.	март 2023г.
		0%	0%	0%
	Корректировка	1	1	1
	Скорректированная годовая ставка арендной платы, за 1 кв. м., руб. в год	12 129	10 918	7 950
г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Можайский, ул. Барвихинская, д. 9	Местоположение	Москва, ЗАО, р-н Кунцево, Молодоговардейская ул., 57С8	Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Рябиновая ул., 45	Москва, ЗАО, р-н Очаково-Матвеевское, Рябиновая ул., 53С2
	Корректировка на местоположение	0%	0%	0%
		1,00	1,00	1,00
	Скорректированная	12 129	10 918	7 950

	годовая ставка арендной платы, за 1 кв. м., руб. в год			
2 436,4	Площадь, кв.м	700,0	3 200,0	3 500,0
	Корректировка на	-28%	7%	10%
	Размер (площадь)	0,72	1,07	1,10
	Скорректированная годовая ставка арендной платы, за 1 кв. м., руб. в год	8 733	11 682	8 745
средняя	Внутренняя отделка	средняя	средняя	средняя
	Корректировка на	0%	0%	0%
	отделку	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная годовая ставка арендной платы, за 1 кв. м., руб. в год	8 733	11 682	8 745
хорошее	Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка на	0%	0%	0%
	состояние	1	1	1
	Скорректированная годовая ставка арендной платы, за 1 кв. м., руб. в год	8 733	11 682	8 745
Результат расчета годовой рыночной ставки арендной платы, за 1 кв.м., руб.		9 720		

Определение рыночной величины арендной платы за машино-место

Объект оценки	Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Можайский, ул. Барвихинская, д. 9	Местоположение	Москва, ЗАО, р-н Можайский, Барвихинская ул., 6	Москва, ЗАО, р-н Можайский, Гвардейская ул., 11К2	Москва, ЗАО, р-н Кунцево, Молодогвардейская ул.
	Источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/273871586/	https://www.cian.ru/rent/commercial/257192030/	https://www.cian.ru/rent/commercial/278424995/
	Характеристика объекта	Сдаётся Машиноместо 13,7 м2 на 1 этаже подземного паркинга ЖК Дом на Барвихинской	Сдаётся двойное машиноместо площадью 32 кв. м. Все вопросы уточняйте по телефону.	Сдаются два машиноместа в подземном паркинге жилого дома по ул. Молодогвардейская 15 1 машиноместо - 20,5 кв. м. 2 машиноместо - 21,6 кв. м. Стоимость одного машиноместа - 15 000 (к/у включены) Свет, вода, видеонаблюдение, въезд по пропускам
	Ставка арендной платы за 1 место в месяц, руб.	10000	16000	15000
	Чистая ставка арендной платы за 1 место в месяц, руб.	10 000	16 000	15 000
	Годовая ставка арендной платы за 1 место, руб.	120 000	192 000	180 000
	Корректировка на уторговывание	-4,0%	-4,0%	-4,0%
		0,96	0,96	0,96
	Условие продажи (предложения)	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения	Рыночные, без обременения
	Корректировка	0%	0%	0%
		1	1	1
	Время продажи	март 2023г.	март 2023г.	март 2023г.
		0%	0%	0%
	Корректировка	1	1	1
	Скорректированная годовая ставка арендной платы, за 1 место, руб. в год	115 200	184 320	172 800
г. Москва, вн.	Местоположение	Москва, ЗАО, р-н Можайский, Барвихинская	Москва, ЗАО, р-н Можайский, Гвардейская ул.,	Москва, ЗАО, р-н Кунцево, Молодогвардейская

тер. г. муниципальный округ Можайский, ул. Барвихинская, д. 9		ул., 6	11K2	ул.
	Корректировка на местоположение	0%	0%	0%
		1,00	1,00	1,00
	Скорректированная годовая ставка арендной платы, за 1 место, руб. в год	115 200	184 320	172 800
хорошее	Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка на состояние	0%	0%	0%
		1	1	1
	Скорректированная годовая ставка арендной платы, за 1 место, руб. в год	115 200	184 320	172 800
Результат расчета годовой рыночной ставки арендной платы, за 1 кв.м., руб.		157 440		

Рассчитанная величина арендной платы использована в отчете для расчета потенциального валового дохода для оцениваемого объекта.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки.

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы.

Корректировка на недозагрузку и недополучение арендных платежей на рынке

Корректировка на недозагрузку принималась на основании статистических данных и составляет «13,2%»⁷.

Для машино-мест коэффициент недозагрузки не применялся, так как в Москве аренда парковок пользуется повышенным спросом ввиду нехватки парковочных мест.

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,2%	13,2%	15,2%
2. Специализированные высокочассные складские объекты	12,9%	11,8%	14,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,6%	13,5%	15,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	17,8%	20,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13,3%	12,3%	14,3%

Операционные расходы

Операционные Расходы владельца подразделяются на 2 группы:

- условно-постоянные: налог на имущество, страховые платежи, арендная плата за земельный участок
- условно-переменные: расходы на управление, расходы на замещение, коммунальные платежи, з/пл обслуживающего персонала включая налогообложение, и пр.

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода и состоят из условно-переменных и условно-постоянных затрат.

На основании статистических данных значение операционных расходов составляет «14,3%»⁸ - производственно-складских площадей (9%+5,3%), для машино-мест – 9%.

⁷ На основании данных: Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.

⁸ На основании данных: Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,2%	4,4%	9,9%
Водоснабжение и канализация	3,0%	1,4%	4,6%
Отопление	7,0%	3,2%	10,8%
Итого коммунальные платежи:	17,2%	9,0%	25,3%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,7%	1,3%	4,2%
Интернет и средства связи	2,0%	0,8%	3,1%
Охрана и обеспечение безопасности	3,3%	1,7%	5,0%
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	1,5%	4,8%
Итого эксплуатационные платежи:	11,1%	5,3%	17,1%
Итого типовые операционные расходы арендатора	28,3%	15,1%	42,4%

Расчет ставки капитализации

Основная посылка, лежащая в основе понятия коэффициента капитализации состоит в том, что Кк переводит Чистый Операционный Доход в Рыночную стоимость объекта оценки.

Ставка капитализации — это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Величина коэффициента должна отражать масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и учитывать возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько методов определения коэффициента (ставки) капитализации:

- Метод кумулятивного построения (суммирования).
- Метод связанных инвестиций (метод инвестиционной группы).
- Метод рыночной выжимки (метод рыночной экстракции).

Метод кумулятивного построения (метод суммирования) Этот метод определения ставки капитализации делит ее на составные части. Двумя основными компонентами ставки капитализации являются:

1. ставка доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями
2. норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов. и ставка возмещения (возврата) капитала.

Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы. Если объект недвижимости приобретается с помощью собственного и заемного капитала, коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям доходности на обе части инвестиций. Величина коэффициента определяется методом связанных инвестиций, или техникой инвестиционной группы.

Метод рыночной выжимки - является самым точным для определения стоимости какой-либо недвижимости с помощью собранных на конкурентном и свободном рынках данных по сопоставимым продажам аналогичных по своим характеристикам (инвестиционная мотивация, социально-юридический статус, платежеспособность, пути финансирования и

т.д.) и полезности объектов недвижимости. Основываясь на рыночных данных по таким показателям, как цена продажи и значение ЧОД сопоставимых объемов недвижимости, мы можем вычислить ставку капитализации

Ставка капитализации принимается на основании статистических данных как минимальное значение и составляет 8,2%⁹

Таблица 24

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,2%	8,2%	14,1%
2. Специализированные высококласные складские объекты	11,2%	8,3%	14,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,4%	8,1%	14,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,5%	7,4%	13,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	8,4%	14,5%

Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Поток дохода, приходящийся на здание, относится и на земельный участок. Таким образом, полученное значение стоимости в рамках доходного подхода содержит стоимость здания и земельного участка, относящегося к данному зданию. В рамках данного отчета расчет рыночной стоимости оцениваемого здания производился без учета стоимости прав на земельные участки. Таким образом, из полученной величины необходимо скорректировать стоимость, приходящуюся на право собственности на здание.¹⁰

Доля стоимости, приходящаяся на улучшения в общей стоимости ЕОН

Таблица 20

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,74	0,71	0,77
2. Специализированные высококласные складские объекты	0,76	0,73	0,80
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,76	0,73	0,79
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,70	0,67	0,74
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,72	0,69	0,76

⁹ На основании данных: Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.

¹⁰ На основании данных: Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.

Расчет стоимости оцениваемого зданий доходным подходом

Наименование объекта	Комплекс сервисного обслуживания	Машино-места
Сдаваемая площадь, кв.м/количество машино-мест	2 436,4	248,0
Годовая арендная плата, руб. за 1 кв.м в год/1 место в год	9 720	157 440
Потенциальный валовый доход, руб.	23 681 808	39 045 120
Недозагрузка, %	3 125 999	0
Действительный валовый доход, руб.	20 555 809	39 045 120
Операционные расходы, руб., ч том числе:	3 386 499	3 514 061
Чистый операционный доход, руб.	17 169 310	35 531 059
Коэффициент капитализации	0,0820	0,0820
Стоимость объекта оценки, руб.	209 381 829	433 305 598
Стоимость единого объекта недвижимости, руб. общая	642 687 427	
Доля стоимости, приходящаяся на улучшения в общей стоимости ЕОН	0,74	
Стоимость здания, рассчитанная в рамках доходного подхода	475 588 696	

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход основан на изучении возможностей инвестора в приобретении объекта оценки и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется ему в обозримый период времени покупка (аренда) земельного участка и строительство на нем объекта, по назначению и качеству аналогичного оцениваемому.

В рамках данного отчета расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов производится без учета стоимости прав на земельный участок.

Технология затратного подхода в нашем случае следующая:

- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

8.1. Определение затрат на замещение (без учета износа) объектов оценки

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

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

В данном отчете стоимость объектов определяется по затратам на замещение и индексным методом в зависимости от наличия исходной информации.

Затраты на замещение (до учета износа) определялись методом сравнительной единицы (1м куб, 1 кв. м) аналогичного объекта. Стоимость сравнительной единицы аналога корректируется на имеющиеся различия в сравниваемых объектах.

Для расчета затрат на замещение (без учета износа) оцениваемого помещения скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения. В нашем расчете единицей измерения служит 1 м³.

Для определения величины затрат используется Сборник КО-ИНВЕСТ "Общественные здания-2020".

Формула для расчета по сборнику Ко-Инвест:

$BC = (BC_{\text{Сан}} - K_{\text{п}}) \times O \times K_{\text{терр}} \times K_{\text{р}} \times K_{\text{о}} \times K_{\text{тек}} \times PP \times K_{\text{ндс}}$, где:

- BC - затраты на замещение оцениваемого объекта без учета износа, руб.;
- BC_{Сан} - стоимость 1 удельной единицы объекта – аналога в уровне цен по состоянию на, 01.01.2020г. руб.;
- K_п - Поправка на расхождения технических характеристик прочих элементов здания (выражается в рублях)
- O - количество удельных единиц измерения
- K_{терр} - Территориальный коэффициент
- K_р - коэффициент расхождения технических характеристик прочих элементов здания (в данном случае – поправка на наличие отопление, так как объект-аналог без отопления) – принята в размере среднего значения доверительного интервала – 1,299 (1/0,77)¹¹

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,77	0,75	0,79

- K_о - поправка на разницу в объеме объекта оценки и объекта-аналога
- K_{тек} - индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ на дату оценки по сравнению с январем 2020г. (согласно «Индексы цен в строительстве», июль 2021г., №120, Раздел 2 Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по РФ на 2022-2025гг. (154,628/125,999);
- PP – прибыль предпринимателя (девелопера): необходимо учесть предпринимательскую прибыль, которая служит вознаграждением инвестору за риск строительства и отражает степень риска и уровень компетентности инвестора, связанные с реализацией строительного проекта. Принимается в размере 1,147¹².

11 - Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.

12 На основании данных: Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода

Таблица 16

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,9%	13,1%	14,7%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,6%	15,7%	17,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,6%	13,7%	15,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,7%	10,8%	12,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,5%	16,4%

Объектные данные_2020.rpt - Print Reader

Этажность, от 1 до 3, Высота, от 1 до 2

Объектные данные...

Объектные данные...	Этажность, от 1 до 3, Высота, от 1 до 2	Этаж 1-2, этаж	Этаж 3-4, этаж	Высота по СП 54.1333.2019, м												
556	№03.09.000.0000	307,7	307,3	119,3	194,07			18,2	24,3	199,3		108,9	219,3	130,2	147,3	241,8
		1,30%	0,00%	1,40%	9,70%			0,00%	1,10%	0,40%		0,00%	0,40%	0,00%	4,40%	10,00%
	№03.09.000.0000	308,8	308,1	119,8	198,10			18,2	24,3	199,3		107,8	219,3	11,8	24,8	240,8
		12,00%	0,00%	2,10%	11,00%			0,20%	1,00%	0,40%		2,00%	0,00%	0,00%	1,20%	10,00%

ТАБЛИЦА ТАКЖЕ ТАКЖЕ ТАКЖЕ ТАКЖЕ ТАКЖЕ ТАКЖЕ ТАКЖЕ ТАКЖЕ ТАКЖЕ ТАКЖЕ

Этажность: от 1 до 3, Высота: от 1 до 2

КОД

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный
ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Усиление стеновых панелей

ПЛОСКИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ - Железобетонные плиты, Бетонные плиты

Описание объектов конструктивных элементов принимать согласно классификации качества единиц ИЗЫСКАНИЙ, допустимых для данного этапа качества

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ПОСЛЕД. КОД	ПРОЦЕНКА КОД	КОД	ЕДИНИЦА КОМПОНЕНТА	ОБЪЕКТ В ЦЕЛЫХ														
№03.09.000.0000	И-1000	И-1000	И-1000	И-1000	72 637														
№03.09.000.0000	И-1000	И-1000	И-1000	И-1000	58 246														
№03.09.000.0000	И-1000	И-1000	И-1000	И-1000	48 281														
Код объекта	Этаж	Этаж	Этаж	Этаж	Этаж	Этаж	Этаж	Этаж	Этаж	Этаж	Этаж	Этаж	Этаж	Этаж	Этаж	Этаж	Этаж	Этаж	Этаж
№03.09.000.0000	1074,2	108,1	108,2	108,3	108,4	108,5	108,6	108,7	108,8	108,9	109,0	109,1	109,2	109,3	109,4	109,5	109,6	109,7	109,8
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
№03.09.000.0000	1074,2	107,1	107,2	107,3	107,4	107,5	107,6	107,7	107,8	107,9	108,0	108,1	108,2	108,3	108,4	108,5	108,6	108,7	108,8
	11,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
№03.09.000.0000	1080,8	107,7	107,8	107,9	108,0	108,1	108,2	108,3	108,4	108,5	108,6	108,7	108,8	108,9	109,0	109,1	109,2	109,3	109,4
	14,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Расчет затрат на замещение без учета износа представлен в таблице.

Расчет затрат на замещение без учета износа зданий и сооружений

Наименование	Сборник КО-Инвест	Стоимость 1 куб.м по сборнику КО-Инвест, руб.	Ед. измерения	Кол-во единиц измерения	Кп	Ктерр	Кр	Ко	Ктек	ПП	Кндс	Затраты на замещение (без учета износа), руб.
Гараж-стоянка	Сборник КО-ИНВЕСТ "Общественные здания 2020" по состоянию на 01.01.2020, глОЗ.09.000.0037, стр. 556	7 264	1 куб.м.	37089,7	1	1	1,299	1,000	1,2272	1,15	1,2	591 150 849

8.2. Оценка накопленного износа

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального, экономического устаревания.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний износ.

Сумма всех видов износа составляет совокупный износ объекта недвижимости, который должен быть вычтен из величины затрат на его замещение (без учета износа) с целью определения справедливой стоимости зданий.

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в ходе эксплуатации. Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания. Интенсивность его зависит от качества строительно-монтажных работ, уровня эксплуатации здания, влияния климатических и других факторов окружающей среды.

Физический износ оценивается степенью износа, выраженной в процентах или его стоимостным выражением. Процент физического износа определяют следующими методами:

1) Путем обследования технического (эксплуатационного) состояния объекта в целом и его важнейших конструктивных элементов (частей, узлов) и определяется по формуле:

$$\Phi_z = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} * Li}{\sum_{i=1}^{i=n} Li}$$

Формула 2

где Φ_{ki} – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, законченной строительством, (согласно ВСН 53-86(р), Методике определения аварийности строений, разработанной институтом МосжилНИИпроект и экспертным путем)

Li – коэффициент, соответствующий доле стоимости замещения (без учета износа) отдельной конструкции, элемента или системы, законченной строительством, в общей стоимости замещения (без учета износа) здания или сооружения (данные по объектам-аналогам согласно УПВС)

2) Методом анализа физического состояния.

Метод анализа физического состояния предполагает определение коэффициента износа на основе технической диагностики отдельных частей, в случае если их фактический возраст превышает нормативный срок жизни, но объект находится в рабочем состоянии. Определив, в каком виде ремонта они нуждаются, можно обосновать и степень износа. Для этих целей могут использоваться также имеющиеся шкалы экспертных оценок физического состояния объектов¹³ (см. Таблицу).

Таблица 1

¹³<http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 – 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 – 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 – 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 – 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 – 100

3) По сроку службы.

$K_{из} = V_{эф} / V_{нор}$

Формула 3

где $V_{эф}$ - эффективный возраст объекта оценки

$V_{нор}$ - нормативный срок службы

4) Методом разбивки.

Метод разбивки заключается в подробном рассмотрении и учете всех видов износа, к которым относят:

- исправимый физический износ;
- неисправимый физический износ.

В целях данного Отчета физический износ оцениваемого сооружения определялся на основе шкалы экспертных оценок.

Значение износа принимается в размере среднего значения интервала соответствующего физического состояния – 7,5% - так как здание 2018 года постройки.

Функциональный износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым, созданным для таких же целей объектом. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как: размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустранимым.

Функциональному износу, по мнению оценщиков, оцениваемые здания не подвергались.

Внешний износ выражает потерю стоимости имущества, обусловленную внешними факторами и не зависящими от самого объекта. Внешний износ возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки - внешней по отношению к объекту недвижимости и объективно влияющей на него.

Внешнему износу, по мнению оценщиков, оцениваемые здания не подвергались.

Стоимость объекта затратным подходом рассчитывается как корректировка затрат на замещение на величину износа.

Стоимость объектов оценки, рассчитанная затратным подходом, приведена в таблице ниже.

Наименование	Затраты на замещение (без учета износа),руб.	Износ, отн.ед.	Износ, руб.	Рыночная стоимость здания, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб.
Гараж-стоянка	591 150 849	0,075	44 336 314	546 814 535

9. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Для определения рыночной стоимости оцениваемых зданий оценщиком использовался рыночный (сравнительный) и затратный подходы.

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

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

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

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Кроме того, данный подход основывается на данных о рыночных арендных ставках, что придает результатам, полученным с его применением, большую достоверность. К недостаткам данного подхода следует отнести то, что он учитывает будущие доходы от владения имуществом, т.е. основан на прогнозных данных, которые невозможно оценить точно (например, данные о загрузке объекта, данные о доходах и расходах, изменение налогового законодательства и пр.).

Затратный подход позволяет определить затраты на создание и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа.

Таблица 2

Согласование результатов для здания

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность информации	50%	0%	50%
Полнота информации	50%	0%	50%
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	30%	0%	70%
Способность учитывать конъюнктуру рынка	30%	0%	70%
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	40%	0%	60%
Итоговые весовые коэффициенты	40%	0%	60%

С учетом вышеизложенного, подходам к оценке стоимости здания были присвоены следующие веса:

Затратный подход (ЗП) – 0,4

Сравнительный подход – не использовался

Доходный подход (ДП) – 0,6

Применив данные веса к полученным результатам, получим рыночную стоимость объекта недвижимости.

Наименование	Затратный	Сравнительный	Доходный	Вес затратного	Вес сравнительного	Вес доходного	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. округленно
Нежилое здание, наименование: многоэтажный гараж-стоянка с комплексом сервисного обслуживания, общей площадью 9 861 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва вн. тер. г. муниципальный округ Можайский , ул. Барвихинская, д.9, кадастровый номер: 77:07:0008001:12103.	546 814 535	0	475 588 696	0,4	0,00	0,60	504 079 032	504 079 000

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ

На основании проделанных расчетов и заключений нами определена рыночная стоимость объекта оценки.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости, по состоянию на 13 марта 2023г., составляет с НДС округленно:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание, наименование: многоквартирный гараж-стоянка с комплексом сервисного обслуживания, общей площадью 9 861 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва вн. тер. г. муниципальный округ Можайский, ул. Барвихинская, д.9, кадастровый номер: 77:07:0008001:12103.	504 079 000

Оценщик



О.А. Чернова

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ А. Перечень используемой информации

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (глава 17);
2. Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (с изменениями от 30 июня 2003 г., 29 июня, 3 октября, 21, 29 декабря 2004 г., 7 марта, 21, 22 июля, 31 декабря 2005 г., 17 апреля, 3, 30 июня, 27 июля, 16 октября, 4, 18, 29 декабря 2006 г.)
3. Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
4. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ I "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200
5. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ II "Виды стоимости (ФСО II)"; утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200
6. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ III "Процесс оценки (ФСО III)"; утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200
7. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ IV "Задание на оценку (ФСО IV)"; утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200
8. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ V "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200
9. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ VI "Отчет об оценке (ФСО VI)"; утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200
10. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7); утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
11. Стандарты и правил оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО"
12. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р;
13. «Оценка недвижимости», под редакцией профессора А.Г. Грязновой, профессора М.А. Федотовой, Москва, Финансы и статистика, 2005 г.;
14. «Основы оценки стоимости недвижимости», Учебное и практическое пособие. 2-е изд., испр. и доп. – М.:Международная академия оценки и консалтинга, 2004;
15. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под ред. В.Рутгайзера, Москва: Дело, 1998;
16. «Оценка бизнеса», под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.- 2-е изд., перераб. и доп. – М.:Финансы и статистика, 2004;
17. «Оценка стоимости земельных участков» : учебное пособие / В.И.Петров; под ред. Д-ра экон. Наук, проф. М.А.Федотовой – М.:КНОРУС, 2007;
18. «Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия», С.В. Валдайцев, ЮНИТИ, Москва 2001 г.
19. Данные глобальной информационной сети Интернет

ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Сведения об оценщике

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Негинный пр. д. 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-3585
info@reso.ru www.reso.ru



RECO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
E. Neginny prouzd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-3585
info@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2300350497

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (123047, г.Москва, ул.Гавкина, д.12, оф.1; ОГРН 1027706042413; ИНН 7719045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»).

Дата выдачи полиса 26.12.2022г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Чернова Оксана Андреевна г. Нижний Новгород, ул. Дружбы, д.60, кв.11 Паспорт 2211 741937, выдан 27.08.211 отделом УФМС России по Нижегородской области в Ленинском районе г. Н.Новгорода
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.01.2023г. по 23 часа 59 минут 31.12.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, и соответствия с квалификацией, подтверждаемой дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 01.01.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	50 000 000,00 (пятьдесят миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2300350497 от 26.12.2022г. - Правила страхования.

Экземпляр Правил страхования получен, с уведомлением Правил страхования оценщиком и заказчиком.

Страховщик

МП



Страхователь

МП

(подпись)



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО PESCO-ГАРАНТИЯ
117108, Москва, Негинный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 958-3585
mail@pesco.ru, www.pesco.ru



PESCO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Neginniy prospekt Moscow, 117108
t. (495) 730-3000, f. (495) 958-3585
mail@pesco.ru, www.pesco.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2300219557

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710043320) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса 26 декабря 2022 года

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертный центр «Норматив» 603155, Нижний Новгород, ул.Фрунзе, дом 12, помещение 3 ОГРН. 1045207799878 ИНН 5262125550
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.01.2023г. по 23 часа 59 минут 31.12.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), являющихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	550 000 000,00 (пятьсот пятьдесят миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2300219557 от 26.12.2022г. - Правила страхования.

Страховщик

МП



Исполнитель Правил страхования получил.
Судоприемный отдел РЕСО-ГАРАНТИЯ, 117108, Москва, Негинный пр-д, 6

Страхователь

МП



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022452-1 « 25 » июня 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

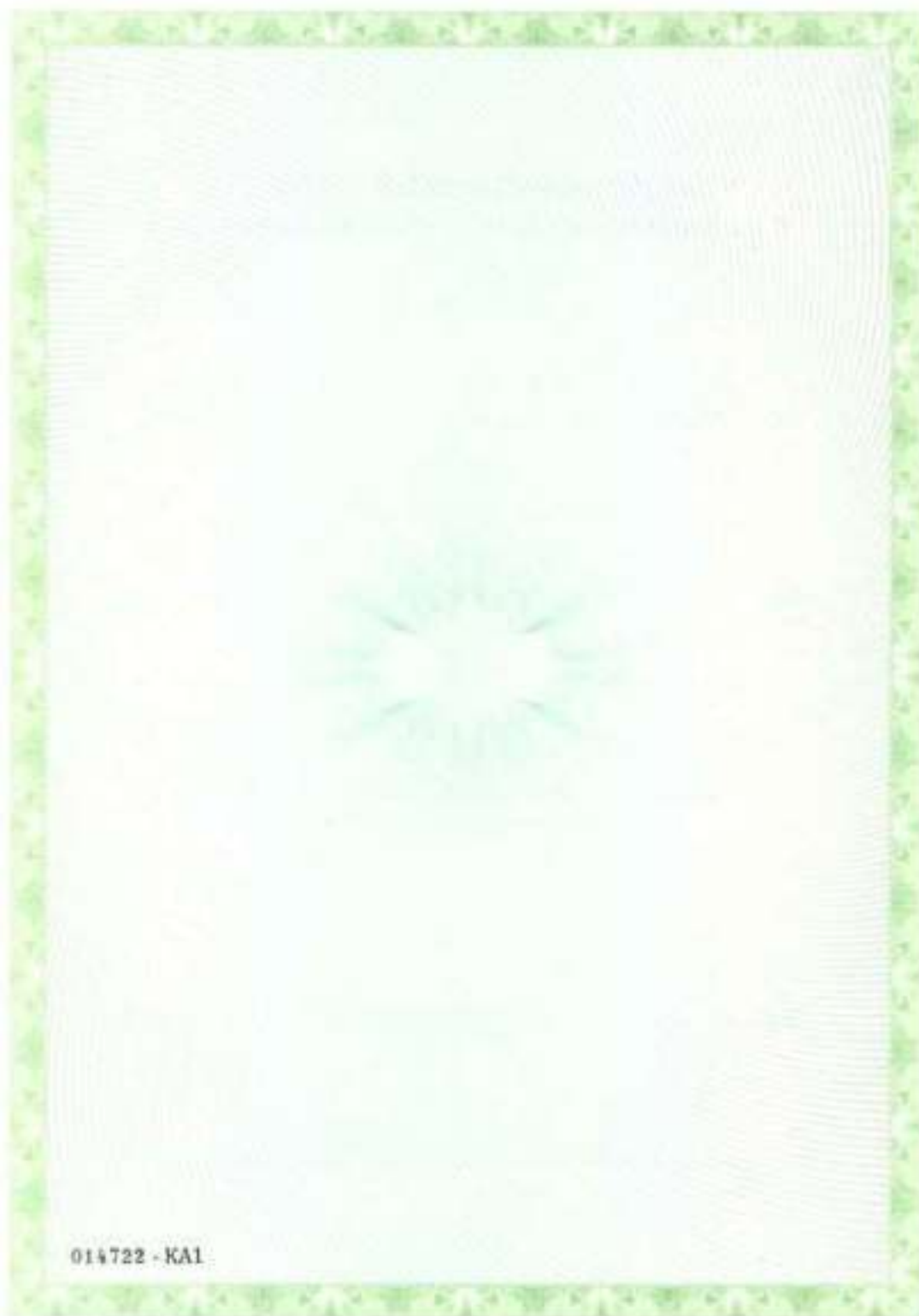
выдан Черновой Оксане Андреевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

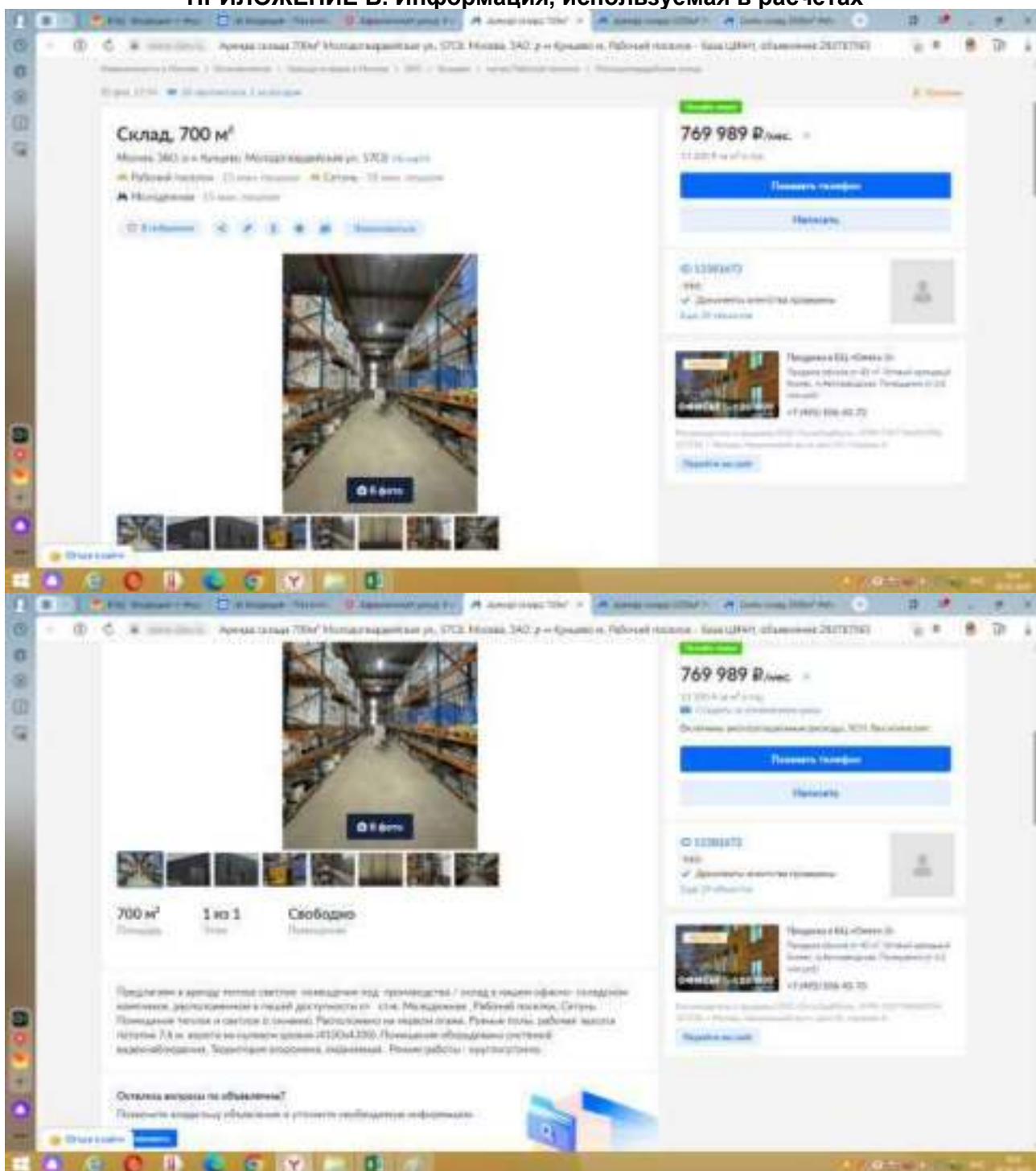
от 25 июня 2021 г. № 205

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » июня 20 24 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ В. Информация, используемая в расчетах



Склад (В), 3 200 м²
в торговом центре «Восток»
Москва, ЗАО р-н Очаковский-Митинский, Ребинская ул., 45, 1-й этаж
9 км. от центра, 13 км. от центра

3 000 000 Р.век.
33 200.0 кв.м. в год

Аналитический отчет по объекту
Объект: Москва, Ребинская улица, 45

Что входит в PDF-отчет:

- Аудитинг цен за 3 года
- Технологические характеристики
- Подборка типовых зданий с сопоставимой ценой
- Прогнозирование и обоснование цены для продажи объекта на Рынок
- Анализ рынка недвижимости и объектов в ЦМ
- Рыночный котировочный анализ
- Анализ типовых параметров
- Информация по текущим аналогам

ID: 12804
На территории складского назначения предлагается в аренду производственно-складское помещение. Территория участка 10 га, 2-этажное здание склада. Высота потолка 4,3-5 м, высокие потолки по территории. Включает складские помещения, административные здания, освещение, отопление, водоснабжение, канализацию, пожаротушение, вентиляцию. Собственный транспортный дворик, электрозащитные 4 МВ. На территории имеется развлекательный объект, здание с административными помещениями до 1000 м². Отличная транспортная доступность. Отличное общественное пространство вблизи комплекса. Возможна организация любого вида производства, в том числе складов.

Остались вопросы по объекту?
Мы поможем ответить на все вопросы и предоставим необходимую информацию.

Склады

Склад (А), 3 500 м²

Фактически-планируемая площадь склада ул. Рабочая, 33А

Москва, 140 р-н Очаковский-Митинский, Рабочая ул, 33А2, 1400000

Площадь: 11 000 кв.м. (включая) | Помещение: 3 500 кв.м. (включая)

Владельцы: 100% на транзитарию

3 500 м² | 1 из 3 | 6 м | Свободно

Предлагается в аренду современный производственно-складской комплекс, доступный в аренду блоком от 3 000 до 17 000 м², расположенный на западе Москвы, в черте города, непосредственно ул. Рабочая д. 33.

Высота потолка 5,5 м, высота колонн 6,5 м.
Электроснабжение 8,3 кВт.
Закрытая охраняемая территория в пригородной зоне, круглосуточный доступ 24/7, видеонаблюдение.
Технологичное производственно-складское здание, доступный арендный блок от 3 000 до 17 000 м².
Современная технологичная, функциональная АТС/ЦД/СХД.
Отопление, центральное водоснабжение.
Пол - бетонная стяжка.
Центральная вентиляция. Центральная канализация КС. Производственная канализация КС.
Собственная газовая котельная мощностью 11,8 Гкал.
2 независимых выхода на улицу.
Широкая территория: 30 га.
2 лифта грузоподъемностью 5 тонн каждый.
Битум и красная земля.

Расстояние до МКАД 1 км, до ТТХ 10 км.

Возможность организации любого типа производства, в том числе логистики.
Возможность аренды отдельных помещений и предоставления производственного адреса. Современная установка и лифт для инвалидов.
Отличное транспортное сообщение автомобильным транспортом. Остановка общественного транспорта рядом с комплексом.

2 625 000 Р./мес. +

3 000 м² за м² в год

Позвоните телефону

Посетить

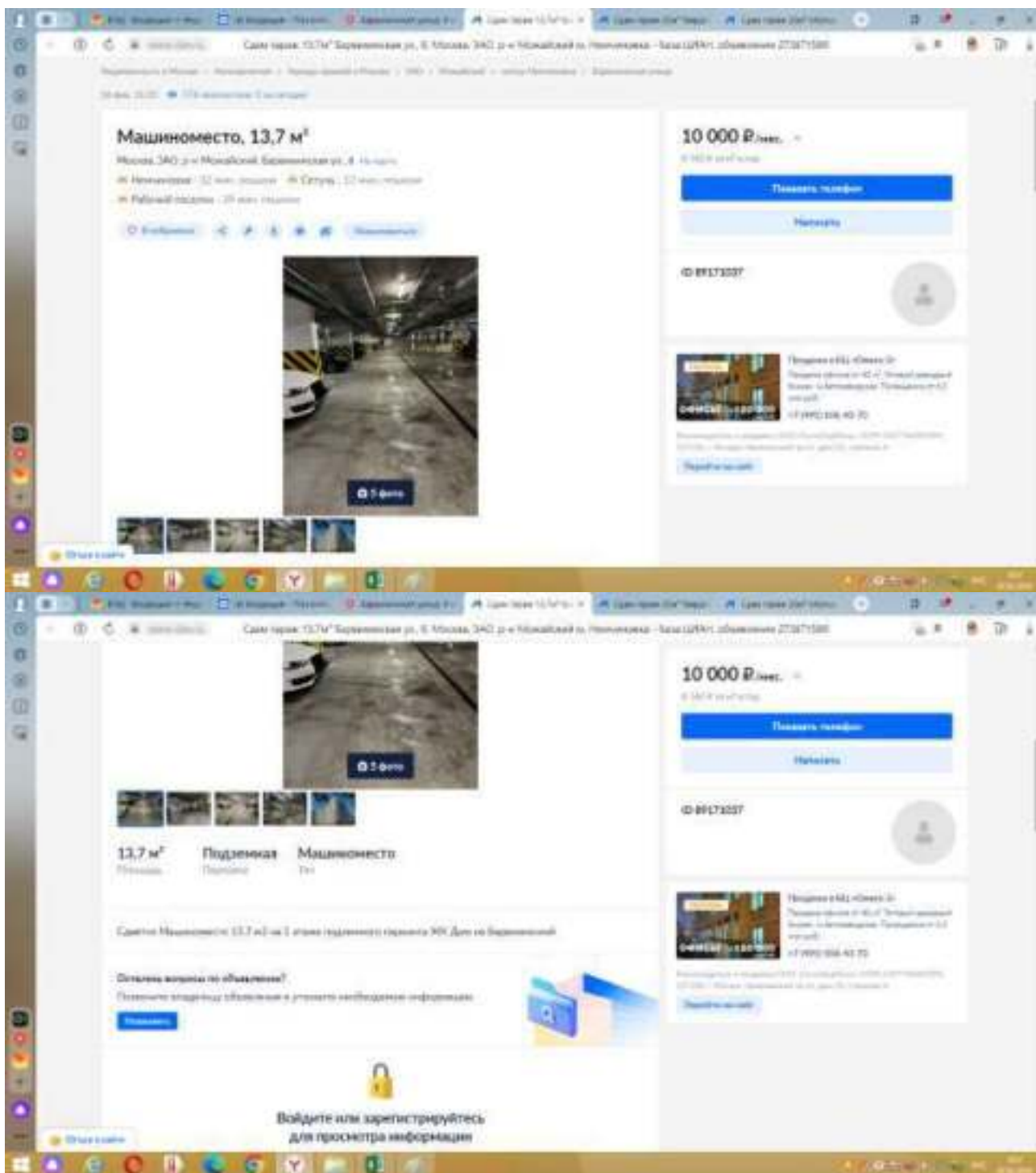
Вернуться

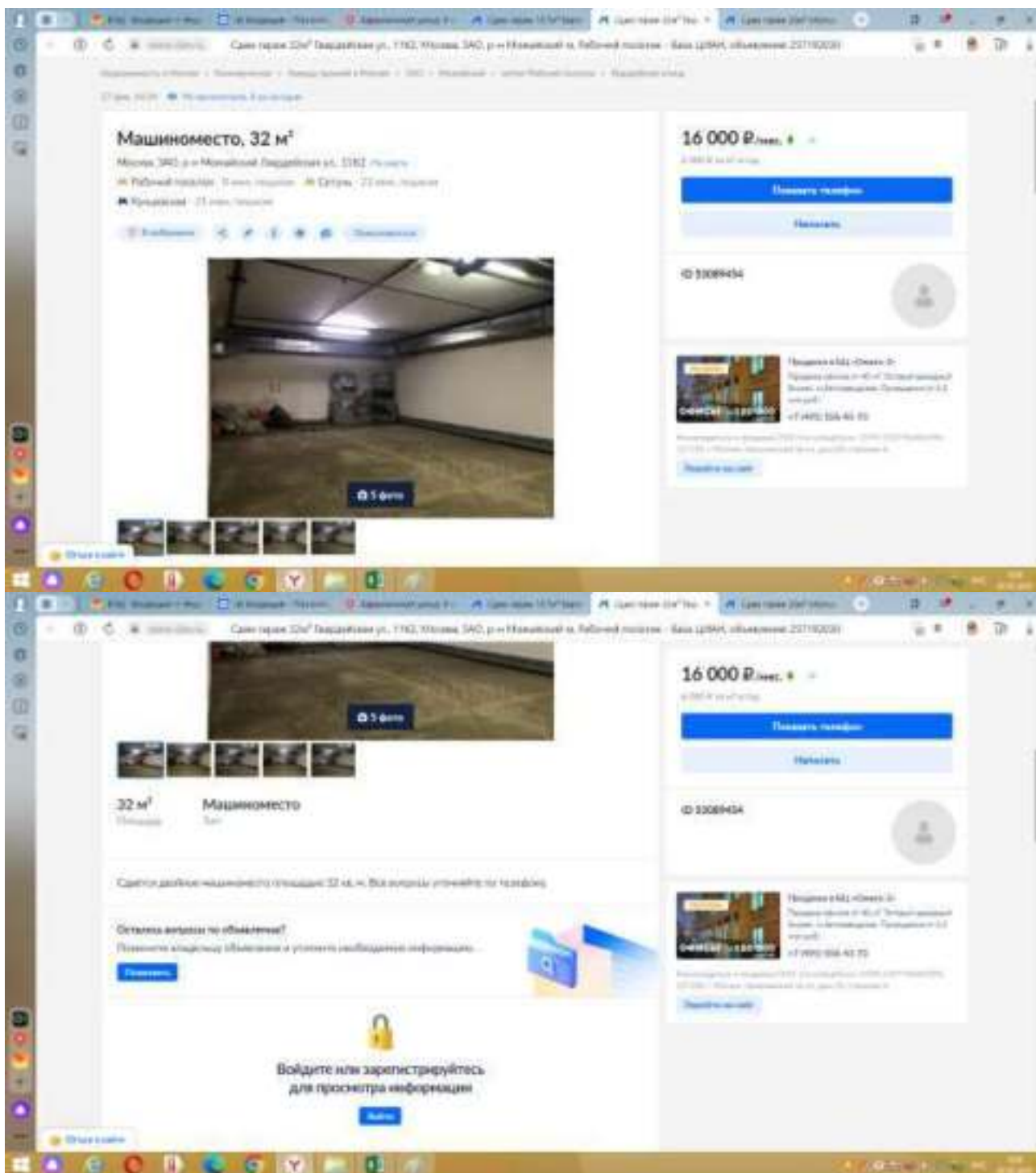
Дополнительно

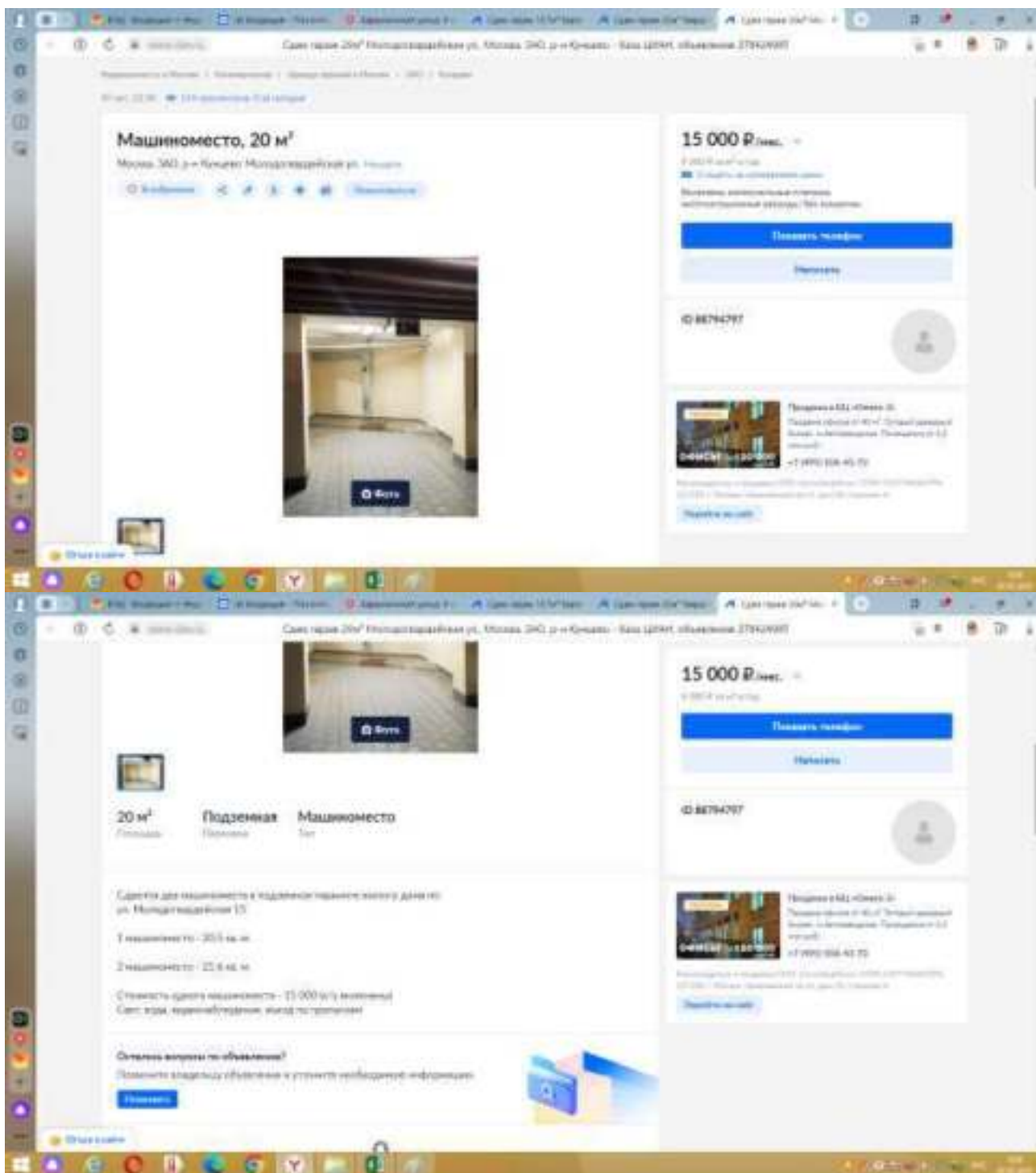
Иван Басов

Проект в МД «Омега-3»
Получите проект в МД «Омега-3» (проектная документация, проект, архитектурный проект) от 100 000 руб. + НДС
+7 (495) 304-43-75

Возможность организации любого типа производства, в том числе логистики.
Возможность аренды отдельных помещений и предоставления производственного адреса. Современная установка и лифт для инвалидов.
Отличное транспортное сообщение автомобильным транспортом. Остановка общественного транспорта рядом с комплексом.







**ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Правоустанавливающая и техническая документация объекта
оценки**

71

[illegible]

[Handwritten signature]

Лист 3			
Заявка			
на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Лист № 2 раздела 1	Лист № 3 раздела 1	Лист № 4 раздела 1
(19.12.2020)			
Заказчик(ы) заявки:		Экспертный центр	
6	Земельные и жилищные споры, право собственности	экспертное заключение	
7	Сделки и споры в отношении недвижимого имущества	экспертное заключение	
8	Сделки и споры в отношении объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд	экспертное заключение	
9	Сделки и споры в отношении объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд	экспертное заключение	
10	Правовые акты и сделки в отношении объектов недвижимости, а также земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	экспертное заключение	

01.83-44010.001-00000000 Заявка № 44010.001-00000000 Заявка на оказание услуг 01.83-44010.001-00000000	 Экспертный центр 01.83-44010.001-00000000 01.83-44010.001-00000000	 01.83-44010.001-00000000
---	--	--

[illegible]



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА
ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОССТРОЙНАДЗОР)

ул. Брестская, д.9, Москва, 121059, телефон: (499) 240-03-12, факс: (499) 240-20-12, e-mail: stroinadzor@mos.ru
http://www.mos.ru/stroinadzor. ОКПО: 40150382, ОГРН: 1067746784390, ИНН/КПП: 770544207/773001001

Кому: Обществу с ограниченной ответственностью «Нарма»
Организация в сфере строительства (строительная организация) – для граждан.

ИНН 7731179162, ОГРН 1027739381120,
полное наименование организации – для юридических лиц
153006, г. Иваново, 11-й Проезд, д. 4
ооо_патай@mail.ru, 1075521@mail.ru
для почтового отправления и адреса, факса, электронной почты

Дело № 20635

РАЗРЕШЕНИЕ
НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

« 10 » июля 2020 г. № 77-162000-009561-2020

1. Комитет государственного строительного надзора города Москвы

(наименование государственного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего надзор, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом»)

в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства, линейного объекта; объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта; завершающего работами по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагивались конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта;

многоэтажный гараж-стоянка с комплексом сервисного обслуживания

(наименование объекта (объектов) капитального строительства в соответствии с проектной документацией, кадастровый номер объекта)

расположенного по адресу: **Москва, ул. Барвихинская, напротив 10-16**

(адрес объекта капитального строительства в соответствии с государственным кадастром недвижимости и указанием кадастрового номера объекта, кадастровый адрес)

на земельном участке (земельных участках) с кадастровым номером: **77:07:0008001:55**

строительный адрес: **Москва, ЗАО, район Можайский, ул. Барвихинская, напротив в.л. 10-16**

В отношении объекта капитального строительства выдано разрешение на строительство, № **КУ/77162000-010047**, дата выдачи «**07**» **октября 2014** г., орган, выдавший разрешение на строительство Комитет государственного строительного надзора города Москвы.

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-162000-009561-2020

2

II. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб.м.	37089,7	37089,7
в том числе надземной части	куб.м.	-	-
Общая площадь	кв.м.	9861	9861
Площадь жилых помещений	кв.м.	-	-
Количество зданий, сооружений	шт.	1	1
Площадь встроено-пристроенных помещений	кв.м.	-	-
2. Объекты непроизводственного назначения			
2.1. Нежилые объекты (объекты здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и т.д.)			
Количество мест	-	-	-
Количество помещений	-	-	-
Вместимость	м/мест	248	248
Количество этажей	шт.	4	4
в том числе подземных	-	-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
Электропитание 850 кВт	п.м.	109	109
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Нормативное подземное	шт.	-	-
Материалы фундаментов	-	-	-
Материалы стен	-	Сэндвич-панель	Сэндвич-панель (Смешанные)
Материалы перекрытий	-	Монолит	Монолит
Материалы кровли	-	Рулонная	Рулонная
Иные показатели	-	-	-
2.2. Объекты жилищного фонда			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	-	-
Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме	кв.м.	-	-
Количество этажей	шт.	-	-
в том числе подземных	шт.	-	-
Количество секций	секц	-	-
Количество квартир/общая площадь, всего	шт./кв.м.	-	-
в т.ч. 1-комнатные	шт.	-	-
общая площадь одной 1-комнатной квартиры	кв.м.	-	-
в т.ч. 2-комнатные	шт.	-	-
общая площадь одной 2-комнатной квартиры	кв.м.	-	-

РПД 0002861

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-162000-009561-2020			
в т.ч. 3-комнатные	шт.	-	-
общая площадь одной 3-комнатной квартиры	кв.м.	-	-
в т.ч. 4-комнатные	шт.	-	-
общая площадь одной 4-комнатной квартиры	кв.м.	-	-
в т.ч. более, чем 4-комнатные	шт.	-	-
общая площадь одной более, чем 4-комнатной квартиры	кв.м.	-	-
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв.м.	-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Иные показатели	-	-	-
Материалы фундаментов	-	-	-
Материалы стен	-	-	-
Материалы перекрытий	-	-	-
Материалы кровли	-	-	-
3. Объекты производственного назначения			
Тип объекта	-	-	-
Мощность	-	-	-
Производительность	-	-	-
Сети и системы инженерно-технического обеспечения	-	-	-
Лифты	шт.	-	-
Эскалаторы	шт.	-	-
Инвалидные подъемники	шт.	-	-
Материалы фундаментов	-	-	-
Материалы стен	-	-	-
Материалы перекрытий	-	-	-
Материалы кровли	-	-	-
Иные показатели	-	-	-
4. Линейные объекты			
Категория (класс)	-	-	-
Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения)	-	-	-
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи	-	-	-
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность	-	-	-
Иные показатели	-	-	-
5. Соответствие требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов			
Класс энергоэффективности здания	-	-	-
Удельный расход тепловой энергии на 1 кв.м. площади	кВт*ч/кв.м.	152	152

Продолжение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-162000-009561-2020 4

Материалы утепления наружных ограждающих конструкций	-	Сэндвич-панель	Сэндвич-панель
Заполнение световых проемов	-	Двухкамерный стеклопакет в ПВХ профиле; жалюзиные решетки по металлическому каркасу	Двухкамерный стеклопакет в ПВХ профиле; жалюзиные решетки по металлическому каркасу
Приборы учета энергетических ресурсов	-	Меркурий 230	Меркурий 230
Прибор учета холодного водоснабжения	-	СТВХ 100	СТВХ 100

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию недействительно без технического плана
от 05.03.2020, Броникс А.А. № 77-15-289

(дата подписания технического плана, фамилия, имя, отчество (при наличии) инженера-конструктора, его подписавшего)

инженер, имеющий квалификационный аттестат кадастрового инженера, сreihe исполнительной власти субъекта Российской Федерации, выданный квалификационной аттестацией

(дата вступления в силу и кадастровый номер и кадастровый номер и кадастровый номер)

Первый заместитель
председателя
(подпись) (подпись)

Войстратенко И.М.
(подпись)

« 10 » июля 2020 г.



РВД 0002859

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 23.01.2023, поступившего на рассмотрение 23.01.2023, сообщаем, что согласно запросу Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1 - 5	Всего разделов - 5	Всего листов выписки - 8
23.01.2023 № КУИИ-001/2023-14137980			
Кадастровый номер:	77-07-000001/03		
Номер кадастрового квартала:	77-07-000001		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 77-07-000001-045; Местный номер М-07-000007		
Местонахождение:	Местонахождение установлено: отнесительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, Барвихинская улица, номерной доп 13-14.		
Площадь:	4500		
Кадастровая стоимость, руб.:	121075850		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	0:0:0-227/77, 77-07-000001/12103, 0:0:0-237		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОЭТАЖНОГО ГАРАЖА-СТОЯНКИ С КОМПЛЕКСОМ СТРОИТЕЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лицах, имеющих объекты в обременении:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		

ПОДПИСЬ ВАЛЕНТИНА ИВАНОВИЧА ДОЛЖЕНКО С.В.		 ДОЛЖЕНКО ВАЛЕНТИН ИВАНОВИЧ Подпись: ДОЛЖЕНКО ВАЛЕНТИН ИВАНОВИЧ Подпись: ДОЛЖЕНКО ВАЛЕНТИН ИВАНОВИЧ Подпись: ДОЛЖЕНКО ВАЛЕНТИН ИВАНОВИЧ		ПОДПИСАТЕЛЬ, ФИО/ИНИИАЛ	
---	--	---	--	-------------------------	--

Лист 2	
Земельный участок и/или объект недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
13.01.2025 г. № КУИИ.001.2025-1413/000	
Кадастровый номер:	77:07-0080001.111
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, особой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, особого вида земель:	данные отсутствуют
Сведения о регономте преобразования государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта в (или) заключении договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, входящим в государственную или муниципальную собственность земельного участка для строительства нового дома совместного использования или нового дома индивидуального использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственной собственности на который не передан:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местонахождении границ земельного участка:	данные отсутствуют
Случаи нареканий об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, ранее учтенный"
Объект отмечен:	Принято решение участка не участвовать в соответствии с требованиями земельного законодательства. Принцип земельного участка определяет границы земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровый номер): 77:07-0080001.111. Сведения:



ДЕПАРТАМЕНТ
ЭКСПЛУАТАЦИИ

Уполномоченный на подписание документов
Исполнительный директор Департамента
Эксплуатации объектов недвижимости
Должность: 13.01.2025 г. 13.01.2025

ДЕПАРТАМЕНТ ЭКСПЛУАТАЦИИ

ИНВЕСТИЦИИ, ФИНАНСЫ

Лист № 3			
Заказный участок из области недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
Л. 01, 2015 г. № КУИИ/001/2015-141/0100			
Кадастровый номер:		77-07 0000001/01	
Получены выписки:		необходимые для заполнения раздела 4 – Сведения о частях земельного участка, отсутствуют	
Получены выписки:		Рогозин Николай Юрьевич	

ПЕЧАТЬ ВАШЕГО КОМПЬЮТЕРНОГО ДОКУМЕНТА		ПЕЧАТЬ ВАШЕГО КОМПЬЮТЕРНОГО ДОКУМЕНТА	
 ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО КОМПЬЮТЕРНОГО ДОКУМЕНТА		Органы исполнительной власти Московской области Министерство природных ресурсов и экологии Московской области Управление кадастра и картографии Адрес: 141700, Московская область, г. Истринский район, д. 100, стр. 1	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированном праве

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
73.01.2017-г. № КУИИ-001.2017-14187000			
Календарный номер:		77-07-000001-93	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:	Аррест	
	дата государственной регистрации:	08.12.2003 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-01-07-552/2003-590	
	срок, на который установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.03.2000 по 18.03.2004 (год с 18.03.2003 по 18.03.2004)	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Нарьян", ИНН: 77-01-70162	
	основание государственной регистрации:	Распоряжение префекта ЗАО г. Москвы, № 443-ПФ, выдан 28.02.2003	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Договор аренды земельного участка, № М-07-506097, выдан 18.03.2003, дата государственной регистрации: 08.12.2003, номер государственной регистрации: 77-01-07-552/2003-590	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	
	сведения об утратившем силу и в договоре управления имуществом, если такой договор заключен для управления имуществом	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной ценной бумаги для депозитарной записи		
	сведения о внесении изменений или дополнений в зарегистрированную запись об ипотеке		

ПЕЧАТЬ ВАШЕГО НАДЛЕЖАЩЕГО ДОКУМЕНТА		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСАНИЕМ Сервис: АС "Государственный реестр недвижимости" Адрес: 125080, Москва, ул. Мясницкая, д. 26, стр. 1 ИНН: 77-07-000001-93 Контакт: +7 (495) 700-00-00	Инициалы, Фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
Л.п. № 205 г. № КУИИ-001/2015-141/3000			
Кадастровый номер:		77-07-0080001/01	
1	Дополнение участка в Едином государственном реестре недвижимости	не зарегистрировано	
6	Земельный участок в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии раздела об отделе объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии государственной регистрации безличного участка правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
10	Приватизация и сведения о наличии поступления, по не зарегистрированным в Едином государственном реестре недвижимости права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отчуждения объекта недвижимости	отсутствуют	
11	Сведения о наличии государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют	

ИПОВЕДЬ ВАЛЕНТИНОВНА ДОБРОГОС ОН		 Экспертный центр оценочная компания Одесса, ул. Тараса Шевченко, 100/101 Юридический адрес: 65000, Одесса, Украина ИНН: 6507000000, ОГРН: 1026500000000 Телефон: +380 93 333 3333	ИПОВЕДЬ ВАЛЕНТИНОВНА ДОБРОГОС ОН
----------------------------------	--	---	----------------------------------

Регистр 3 Лист 6

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

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3 1	Всего разделов 5	Всего листов выписки 8
13.01.2023 № КУПН-001/2023-14187090			
Кадастровый номер		77-07-0080001-53	

План границ, кадастровый участок



Масштаб 1:2000

План границ, кадастровый участок

ДЕПАРТАМЕНТ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА Адрес: 125940, Москва, Б-10, стр. 1 Телефон: 8 (495) 707-7000		ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ	
ПЕЧАТЬ КОМПЕТЕНТНОГО ЦЕНТРА		ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ	

Регистрационный №

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о кадастровом земельном участке

Земельный участок код объекта недвижимости							
Датум № 1 раздела 1.1		Всего земель раздела 1.1.1	Всего раздела 5	Всего земель выдела 5			
73.01.2023, № КУИИ-001/2023-141СН00							
Кадастровый номер			77:07:0030001.53				
Сведения о кадастровых границах земельного участка							
№ п/п	Площадь участка, кв.	Площадь участка, кв.	Площадь участка, кв.	Площадь участка, кв.	Описание границ участка	Кадастровый номер смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	147*43.3	19.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	227*4.3	77.54	данные отсутствуют	77:07:0030001.111	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	257*40.9	89.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	329*4.4	12.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.1	58*0.1	163.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ПЕЧАТЬ КАДАСТРОВЫХ СЛУЖБ		 ДЕПАРТАМЕНТ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Федеральное агентство технического регулирования Федеральное бюро технического регулирования Федеральное бюро технического регулирования Федеральное бюро технического регулирования	ИННОВАЦИИ, ФИНАНСИРОВАНИЕ	

Раздел 3.2. Лист 8

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

Земельный участок			
код объекта недвижимости			
Датум № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2. 1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 8
73.01.2023г. № КУИИ-001/2023-1-4183080			
Кадастровый номер			
77:07:0030301:53			
Сведения о географическом месте границ земельного участка			
Система координат ПТМЗ Москвы			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	
1	2	3	4
1	7888.01	-8995.84	-
2	8478.78	-8990.01	-
3	8838.03	-7942.09	-
4	8771.85	-7117.45	-
5	8769.26	-7114.65	-
1	7888.01	-8995.84	-

 Экспертный центр НОРМАТИВ оценочная компания		Подпись, Инициалы, Фамилия	

Экспликация помещений		
№	Назначение	Площадь (кв.м.)
1 Этаж		
1	Участок мойки	97,4
2	Комната мойщиков	16,6
3	Очистные сооружения	15,0
4	Водомерный узел	9,9
5	Вестибюль	34,1
6	Гардероб	19,0
7	Коридор	245,3
8	Клиентская	19,6
9	Санузел женский	8,8
10	Санузел мужской	8,8
11	Тамбур	2,8
12	Тамбур	3,2
13	Венткамера	20,4
13.1.	Венткамера	32,8
14	Тамбур	8,2
15	Служба эксплуатации	18,2
16	Электрощитовая	14,1
17	Комната мастеров	15,5
18	Участок приема-выдачи	185,5
19	Участок ТО и ТР	950,5
20	Шинномонтажный участок	54,0
21	Электротехнический участок	27,0
22	Участок охранных систем	27,0
23	Склад масел	25,8
24	Насосная пожаротушения	37,2
25	Помещение охраны с тамбуром	17,9
26	Помещение Л-1	10,4
27	Помещение Л-2	10,6
28	Помещение Л-3	11,0
29	Помещение уборочного инвентаря	8,7
30	Комната оформления документов	7,9
31	Место ожидания ТО и ТР	53,7
32	Санузел мужской	13,8
33	Санузел женский	8,4

34	Душевая	9,3
35	Душевая	1,9
36	Бытовое	4,3
37	Бытовое	12,9
38	Кшп	10,8
39	Санузел КПП	4,5
40	Тепловой пункт	18,2
41	Вспомогательные ТО и ТР	17,9
42	Помещения въезды-выезда	317,4
	Общая площадь 1 этажа	2436,4
	2 Этаж	
43	Помещение автостоянки 2 этаж	2432,0
44	Вспомогательное пом. Автостоянки	74,0
45	Камера хранения	41,4
	Общая площадь 2 этажа	2547,4
	3 Этаж	
46	Помещение автостоянки 3 этаж	2420,0
47	Камера хранения	41,4
	Общая площадь 3 этажа	2461,4
	4 Этаж	
48	Помещение автостоянки 4 этаж	2410,0
49	Камера хранения	41,4
	Общая площадь 4 этажа	2451,4

ПРИЛОЖЕНИЕ Д. Фотоиллюстрации объекта оценки









