



Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный Центр Оценки и Экспертизы»

141151, Московская область, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Строителей, д. 9, 1., тел. (+7) -903-166-21-42, E-mail: [mstkstcoe@mail.ru](mailto:mstkstcoe@mail.ru)

«Утверждаю»  
Генеральный директор  
ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы»  
03 декабря 2019 года



## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ** **№88-19-11-154**

**Рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего**  
**ООО "Интерскол-Сервис"**

Заказчик отчета об оценке:

ООО "Интерскол-Сервис" в лице

конкурсного управляющего Пустынниковой Юлии Вадимовны

03 декабря 2019 года

ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы»

141151, Московская область, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Строителей, д. 9, 1.,  
тел. (+7) -903-166-21-42, E-mail: [mstkstcoe@mail.ru](mailto:mstkstcoe@mail.ru)



**ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы»**  
141151, Московская область, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул.  
Строителей, д. 9, 1., тел. (+7) -903-166-21-42, E-mail: mskstcoe@mail.ru

Конкурсному управляющему  
ООО «Интерскол-Сервис»  
Пустынниковой Юлии Вадимовне

**Уважаемая Юлия Вадимовна!**

В соответствии с договором №88-19-11-154 от 25 ноября 2019 г. об оценке имущества, оценщики ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы» провели оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО "Интерскол-Сервис", по состоянию на 03 декабря 2019 года.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном далее отчете, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ООО "Интерскол-Сервис", по состоянию на 03 декабря 2019 года составляет:

№	Наименование	Стоимость, рублей
1	30/100 доли в праве собственности на земельный участок категории земель: земли населенных пунктов, для эксплуатации существующих зданий и сооружений института, общей площадью 11900 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010201:31	<b>17 275 000</b>
2	Нежилое помещение, общей площадью 382,7 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010207:2627	<b>9 439 838</b>
3	Нежилое помещение общей площадью 3960,9 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010207:2658	<b>129 234 046</b>
<b>ИТОГО</b>		<b>155 948 884</b>

**155 948 884 (сто пятьдесят пять миллионов девятьсот сорок восемь тысяч восемьсот восемьдесят четыре) рубля**

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки собственности, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать Вам эту услугу, надеюсь на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы»



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1 – Основные факты и выводы

Объект оценки:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 30/100 доли в праве собственности на земельный участок категории земель: земли населенных пунктов, для эксплуатации существующих зданий и сооружений института, общей площадью 11900 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010201:31</li> <li>2. Нежилое помещение, общей площадью 382,7 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010207:2627</li> <li>3. Нежилое помещение общей площадью 3960,9 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010207:2658</li> </ol>
Балансовая стоимость:	-
Номер и дата отчета	№88-19-11-154 от 03 декабря 2019 года
Правообладатель:	<p>Краткое наименование: ООО "Интерскол-Сервис"          Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Интерскол-Сервис"          Адрес: 141400, область Московская, город Химки, улица Ленинградская, 29, НЕТ, НЕТ          ИНН 5047024790          ОГРН 1025006171178</p>
Имущественные права на объект оценки:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 30/100 доли в праве собственности на земельный участок категории земель: земли населенных пунктов, для эксплуатации существующих зданий и сооружений института, общей площадью 11900 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010201:31. Имущественные права: № 50-50-10/012/2006-213 от 17.07.2006 (Общая долевая собственность)</li> <li>2. Нежилое помещение, общей площадью 382,7 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010207:2627. Имущественные права: № 50-50-10/002/2005-69 от 21.02.2005 (Собственность)</li> <li>3. Нежилое помещение общей площадью 3960,9 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010207:2658. Имущественные права: № 50-01.10-7.2000-2.1 от 13.03.2000 (Собственность)</li> </ol>
Ограничения прав и обременения	<p>1.30/100 доли в праве собственности на земельный участок категории земель: земли населенных пунктов, для эксплуатации существующих зданий и сооружений института, общей площадью 11900 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010201:31. Ограничения и обременения прав: № 50-50-10/049/2010-115 от 16.08.2010 (Ипотека)          № 50-50/010-50/010/006/2015-1803/1 от 28.08.2015 (Ипотека)          № 50-50-98/012/2009-167 от 02.07.2009 (Ипотека)</p>

	<p>№ 50-50/010-50/010/008/2016-7266/1 от 12.04.2016 (Ипотека)  № 50-50/010-50/010/008/2016-8476/1 от 22.04.2016 (Ипотека)  № 50-50-10/059/2012-326 от 10.08.2012 (Ипотека)  № 50-50-10/047/2013-377 от 30.07.2013 (Ипотека)  № 50-50-10/080/2013-365 от 15.11.2013 (Ипотека)  № 50-50-10/054/2009-134 от 03.11.2009 (Ипотека)  № 50-50-10/002/2010-028 от 22.01.2010 (Ипотека)</p> <p>2.Нежилое помещение, общей площадью 382,7 кв.м.,  находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул.  Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010207:2627.  Ограничения и обременения прав:  № 50-50-10/049/2010-115 от 16.08.2010 (Ипотека)  № 50-50/010-50/010/006/2015-1807/1 от 09.10.2015 (Ипотека)  № 50-50-98/012/2009-167 от 02.07.2009 (Ипотека)  № 50-50/010-50/010/008/2016-7268/1 от 12.04.2016 (Ипотека)  № 50-50/010-50/010/008/2016-8478/1 от 22.04.2016 (Ипотека)  № 50-50-10/059/2012-326 от 10.08.2012 (Ипотека)  № 50-50-10/047/2013-377 от 30.07.2013 (Ипотека)  № 50-50-10/080/2013-365 от 15.11.2013 (Ипотека)  № 50-50-10/054/2009-134 от 03.11.2009 (Ипотека)  № 50-50-10/002/2010-028 от 22.01.2010 (Ипотека)</p> <p>3.Нежилое помещение общей площадью 3960,9 кв.м.,  находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул.  Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010207:2658  Ограничения и обременения прав:  № 50-50-10/049/2010-115 от 16.08.2010 (Ипотека)  № 50-01.00-3.2000-591.1 от 14.12.2000 (Аренда)  № 50-50/010-50/010/006/2015-1809/1 от 14.10.2015 (Ипотека)  № 50-50-98/012/2009-167 от 02.07.2009 (Ипотека)  № 50-50/010-50/010/008/2016-7269/1 от 12.04.2016 (Ипотека)  № 50-50/010-50/010/008/2016-8480/1 от 22.04.2016 (Ипотека)  № 50-50-10/059/2012-326 от 10.08.2012 (Ипотека)  № 50-50-10/047/2013-377 от 30.07.2013 (Ипотека)  № 50-50-10/080/2013-365 от 15.11.2013 (Ипотека)  № 50-01.10-18.2000-118.1 от 18.08.2000 (Аренда)  № 50-50-10/054/2009-134 от 03.11.2009 (Ипотека)  № 50-50-10/002/2010-028 от 22.01.2010 (Ипотека)</p>		
Основания для проведения оценки:	договор №88-19-11-154 от 25 ноября 2019 г.		
Результаты оценки рыночной стоимости имущества, полученные при применении доходного подхода, руб.	Не применялся		
Результаты оценки рыночной стоимости имущества, полученные при применении сравнительного подхода, руб.	№	Наименование	Стоимость, рублей
	1	30/100 доли в праве собственности на земельный участок категории земель: земли населенных пунктов, для эксплуатации существующих зданий и сооружений института, общей площадью 11900 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010201:31	17 275 000

	2	Нежилое помещение, общей площадью 382,7 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010207:2627	<b>9 439 838</b>
	3	Нежилое помещение общей площадью 3960,9 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010207:2658	<b>129 234 046</b>
Результаты оценки рыночной стоимости имущества, полученные при применении затратного подхода, руб.	Не применялся		
Ликвидационная стоимость	Не определялась		
Итоговая рыночная стоимость, руб.	<b>155 948 884 (сто пятьдесят пять миллионов девятьсот сорок восемь тысяч восемьсот восемьдесят четыре) руб.</b>		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Определение рыночной стоимости для реализации имущества в рамках процедуры банкротства ООО «Интерскол-Сервис». Использование результатов оценки в других целях не допускается.		

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку сформулировано Заказчиком и приведено в договоре №88-19-11-154 от 25 ноября 2019 г. на оказание услуг по выполнению оценочных работ. Основополагающие моменты Задания на оценку представлены ниже.

Таблица 2 –Задание на оценку

Объект оценки:	<ol style="list-style-type: none"> <li>30/100 доли в праве собственности на земельный участок категории земель: земли населенных пунктов, для эксплуатации существующих зданий и сооружений института, общей площадью 11900 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010201:31</li> <li>Нежилое помещение, общей площадью 382,7 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010207:2627</li> <li>Нежилое помещение общей площадью 3960,9 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010207:2658</li> </ol>
Балансовая стоимость:	-
Цели оценки:	Определение рыночной стоимости для реализации имущества в рамках процедуры банкротства ООО «Интерскол-Сервис» Определение рыночной стоимости необходимо выполнить без указания интервалов стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Определение рыночной стоимости для реализации имущества в рамках процедуры банкротства ООО «Интерскол-Сервис»
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки:	<ol style="list-style-type: none"> <li>30/100 доли в праве собственности на земельный участок категории земель: земли населенных пунктов,</li> </ol>

	<p>для эксплуатации существующих зданий и сооружений института, общей площадью 11900 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010201:31. Имущественные права: № 50-50-10/012/2006-213 от 17.07.2006 (Общая долевая собственность)</p> <p>2. Нежилое помещение, общей площадью 382,7 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010207:2627. Имущественные права: № 50-50-10/002/2005-69 от 21.02.2005 (Собственность)</p> <p>3. Нежилое помещение общей площадью 3960,9 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010207:2658. Имущественные права: № 50-01.10-7.2000-2.1 от 13.03.2000 (Собственность)</p>
Ограничения прав и обременения прав	<p>1.30/100 доли в праве собственности на земельный участок категории земель: земли населенных пунктов, для эксплуатации существующих зданий и сооружений института, общей площадью 11900 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010201:31. Ограничения и обременения прав:  № 50-50-10/049/2010-115 от 16.08.2010 (Ипотека)  № 50-50/010-50/010/006/2015-1803/1 от 28.08.2015 (Ипотека)  № 50-50-98/012/2009-167 от 02.07.2009 (Ипотека)  № 50-50/010-50/010/008/2016-7266/1 от 12.04.2016 (Ипотека)  № 50-50/010-50/010/008/2016-8476/1 от 22.04.2016 (Ипотека)  № 50-50-10/059/2012-326 от 10.08.2012 (Ипотека)  № 50-50-10/047/2013-377 от 30.07.2013 (Ипотека)  № 50-50-10/080/2013-365 от 15.11.2013 (Ипотека)  № 50-50-10/054/2009-134 от 03.11.2009 (Ипотека)  № 50-50-10/002/2010-028 от 22.01.2010 (Ипотека)</p> <p>2. Нежилое помещение, общей площадью 382,7 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010207:2627. Ограничения и обременения прав:  № 50-50-10/049/2010-115 от 16.08.2010 (Ипотека)  № 50-50/010-50/010/006/2015-1807/1 от 09.10.2015 (Ипотека)  № 50-50-98/012/2009-167 от 02.07.2009 (Ипотека)  № 50-50/010-50/010/008/2016-7268/1 от 12.04.2016 (Ипотека)  № 50-50/010-50/010/008/2016-8478/1 от 22.04.2016 (Ипотека)  № 50-50-10/059/2012-326 от 10.08.2012 (Ипотека)  № 50-50-10/047/2013-377 от 30.07.2013 (Ипотека)  № 50-50-10/080/2013-365 от 15.11.2013 (Ипотека)  № 50-50-10/054/2009-134 от 03.11.2009 (Ипотека)  № 50-50-10/002/2010-028 от 22.01.2010 (Ипотека)</p> <p>3. Нежилое помещение общей площадью 3960,9 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010207:2658. Ограничения и обременения прав:  № 50-50-10/049/2010-115 от 16.08.2010 (Ипотека)  № 50-01.00-3.2000-591.1 от 14.12.2000 (Аренда)</p>

	<p>№ 50-50/010-50/010/006/2015-1809/1 от 14.10.2015 (Ипотека)  № 50-50-98/012/2009-167 от 02.07.2009 (Ипотека)  № 50-50/010-50/010/008/2016-7269/1 от 12.04.2016 (Ипотека)  № 50-50/010-50/010/008/2016-8480/1 от 22.04.2016 (Ипотека)  № 50-50-10/059/2012-326 от 10.08.2012 (Ипотека)  № 50-50-10/047/2013-377 от 30.07.2013 (Ипотека)  № 50-50-10/080/2013-365 от 15.11.2013 (Ипотека)  № 50-01.10-18.2000-118.1 от 18.08.2000 (Аренда)  № 50-50-10/054/2009-134 от 03.11.2009 (Ипотека)  № 50-50-10/002/2010-028 от 22.01.2010 (Ипотека)</p>
Дата оценки:	03 декабря 2019 года
Дата составления отчета:	03 декабря 2019 года.
Срок проведения оценки:	25 ноября 2019 г.- 03 декабря 2019 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<p>Настоящий отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению ситуации и неадекватным последствиям.</p> <p>Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не производилась. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон.</p> <p>Для целей анализа информация, полученная из различных источников, считается достоверной. Однако в текущей рыночной ситуации Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.</p> <p>Выводы о действительной стоимости объекта действительны только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения рыночной ситуации или состояния объекта, которые могут наступить после даты оценки и повлиять на стоимость объекта.</p> <p>При проведении оценки оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. На нем не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика о величине рыночной стоимости объектов.</p> <p>Оценщик основывался на информации, предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения оценки. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации. Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.</p> <p>Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.</p> <p>Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил (как часть настоящего исследования) специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку</p>

---

финансовой отчетности и инвентаризацию.

От Оценщика не требовалось, и он не проводил анализ правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности.

Оценщик исходил из того, что все необходимые документы на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого проводились расчеты.

Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях. От Оценщика не требуется, и он не проводил измерительные работы на местности и не принимает на себя ответственность за результаты таковых. Если не указано иначе, Оценщик исходил из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушений положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающихся рассматриваемого объекта оценки.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату проведения оценки. Итоговая величина стоимости не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене.

Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб в случае несанкционированного использования и распространения настоящего отчета об оценке (или любой его части).

Документы и информация, получаемые Оценщиком от Заказчика, опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальной и служебной литературе в области оценки принимаются Оценщиком как достоверные и не подлежат проверке. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации. Оценщик не гарантирует абсолютную точность полученной информации, поэтому, там, где возможно, указывает ссылки на источник информации.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

---



Форма отчета:	Письменная развернутая
Документы, использовавшиеся при проведении оценки	Выписка из ЕГРН от 02.11.2019 № 00-00-4001/5241/2019-11632

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3 – Сведения о заказчике о об Оценщике

Сведения о Заказчике	
Заказчик:	Краткое наименование: ООО "Интерскол-Сервис" Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Интерскол-Сервис" Адрес: 141400, область Московская, город Химки, улица Ленинградская, 29, НЕТ, НЕТ ИНН 5047024790 ОГРН 1025006171178 В лице конкурсного управляющего Пустынниковой Юлии Вадимовны, действующей на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 21.10.2019 г. по делу № А41-5568/19
Сведения об Оценщике	
Оценщики	<b>Перов Евгений Андреевич</b> , - профессиональный оценщик, высшее экономическое образование, имеющий диплом о профессиональной переподготовке оценщика по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», действительный член Российского общества оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»», регистрационный № 611, свидетельство выдано 15 июня 2018 года, страхование профессиональной ответственности на пять миллионов рублей, Полис страхования ответственности ООО СО «ВЕРНА» №210001/19/02128/2201020 от 28 января 2019 г..
Юридическое лицо, с которым у Оценщиков заключен трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы»
Место нахождения юридического лица:	141151, Московская область, Щелковский район, г. Лосино-Петровский, ул. Строителей, д. 9, 1., тел. (+7) -903-166-21-42, E-mail: mskstcoe@mail.ru
Реквизиты юридического лица	ИНН 7725281986, КПП 505001001, ОГРН 1157746678990 Банк: ПАО СБЕРБАНК Р/сч. 40702810438000035301 БИК 044525225 Кор/сч. 30101810400000000225
Генеральный директор:	Перов Евгений Андреевич
Страховой полис юридического лица:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №210001/19/021367/2201020 от 01.03.2019 года, выдан ООО СО «Верна», на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей, срок действия: с 02.03.2019 г. по 01.03.2020 г..

### 4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Утверждения о фактах, представленных в отчетах, правильны и основываются на знаниях Оценщика.

Анализ и заключения, приведенные в настоящем отчете об оценке, ограничены только изложенными допущениями и условиями.

Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.

Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета об оценке.

Оценка стоимости была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнителя.

Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.

Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.

Определение рыночной стоимости основано на представленных документах.

Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета об оценке.

Профессиональная квалификация оценщика:

**Оценщик – Перов Евгений Андреевич**, - профессиональный оценщик, высшее экономическое образование, имеющий диплом о профессиональной переподготовке оценщика по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», действительный член Российского общества оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», регистрационный № 611, свидетельство выдано 15 июня 2018 года, страхование профессиональной ответственности на пять миллионов рублей, Полис страхования ответственности ООО СО «ВЕРНА» №210001/19/02128/2201020 от 28 января 2019 г.

Проанализировал имеющуюся информацию и ситуацию на рынке, осуществил расчеты по определению рыночной стоимости, оформил отчет об оценке.



## 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщиков, рассматривалась как достоверная.
- Оценщики исходили из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщиков, и они не несут ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Оценщики не занимались измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщики не проводили технических экспертиз и исходили из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при изучении представленной документации. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации.
- Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщики не несут ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости имущества и не является гарантией того, что рассматриваемое имущество будет продано по указанной рыночной стоимости.
- Оценщики не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом Отчета, а также не имеют личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон. Вознаграждение оценщиков ни в какой степени не зависит от каких-либо аспектов Отчета.

## **6. НОРМАТИВНАЯ БАЗА. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ**

---

Отчет составлен в полном соответствии с требованиями:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.

В отношении оценочной деятельности ГК РФ содержит значительное число положений, связанных с определением стоимости, а также устанавливает объекты гражданских прав, их классификацию, виды и возможность участия в гражданском обороте.

2. Налоговый кодекс Российской Федерации, часть 2, глава 21 и пп.15 п. 2 ст. 146.
3. Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета).

Закон обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности. ФЗ является специальным по отношению к иным актам, регулирующим вопросы оценочной деятельности в гражданских правоотношениях. Это означает, что федеральные законы, законы субъектов РФ, иные нормативные акты в части, затрагивающей вопросы оценочной деятельности, не должны противоречить закону об оценке. Если такие противоречия возникают, то соответствующие положения иных законов и нормативных актов применению не подлежат.

Федеральные стандарты оценки:

4. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297);
5. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298);
6. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299);

Обязательность применения ФСО обусловлена требованиями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и соответствующими приказами Минэкономразвития России.

7. Стандарты оценки Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»», - стандарт обязателен к применению членами СРО. Обязательность применения данных стандартов обусловлена требованиями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и членством оценщика в СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»»
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7, утвержден приказом Минэкономразвития России от 25/09/2014 N 611)

## 7. ОБЪЕМ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

Процесс оценки стоимости объекта оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта. Он состоит из следующих основных этапов:

**Постановка задания на оценку.** Идентификация оцениваемого объекта. Определение и согласование с Заказчиком целей и задач оценки, вида оцениваемой стоимости, способа возможного использования и область применения результатов оценки, сроков проведения работ, допущений и ограничений.

**Анализ рынка и факторов, влияющих на стоимость.** Анализ рынка, соотношение спроса и предложения, конкурентный контекст, его динамика и перспективы развития. Финансовые альтернативы с аналогичным риском инвестирования. Типичные участники рынка, их мотивация, стандартные условия сделок.

**Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.** Под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

**Выбор методов оценки в рамках стандартных подходов к оценке.** Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации, в оценке анализируется применимость использования трех подходов: затратного, сравнительного и доходного. В рамках каждого из подходов существует набор методов оценки, т.е. конкретных способов расчета стоимости объекта.

**Проведение расчетов.** В рамках применимых подходов и методов осуществляются расчеты показателей рыночной стоимости оцениваемого объекта.

**Заключение о стоимости.** Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при использовании классических методов оценки. На данном этапе проводится анализ достоверности полученных величин стоимости и соответствия каждого подхода заявленным целям оценки, осуществляется взвешивание и согласование результатов, производится окончательное заключение о стоимости объекта оценки.

**Составление отчета об оценке.** Отчет об оценке составляется как документ, содержащий достоверные сведения доказательного характера, и передается Заказчику.

## 8. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

### Основные понятия, термины и определения приведены из следующих источников:

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета);
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299);

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7, утвержден приказом Минэкономразвития России от 25/09/2014 N 611)
- Справочная и учебная литература.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении **цены объекта** оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

**Имущество** - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

**Итоговая стоимость объекта оценки** определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости)** является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

**При установлении затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

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

**При проведении экспертизы отчета об оценке** осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

**Рыночная стоимость** определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

**Право собственности**, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

**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.

**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.

**Метод оценки** - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Принцип наиболее эффективного использования** — тот вариант использования, который обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т.е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законно альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и приводит к наивысшей стоимости объекта.

**Балансовая стоимость** - стоимость объекта, отраженная в бухгалтерском учете, которая равна либо первоначальной балансовой стоимости, либо восстановительной стоимости объекта.

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

**Арендная плата** - денежная оплата права владения и пользования арендуемым имуществом.

**Износ** - снижение стоимости имущества под действием различных причин. Различают износ основных фондов физический, функциональный и внешний.

**Физический износ имущества** - износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

**Функциональный износ имущества** - износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

**Внешний износ имущества** - износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

**Устранимый износ имущества** - износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Неустранимый износ имущества** - износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Отчет об оценке имущества** - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

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

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

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон, нет принуждения совершить сделку».

## 9. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основание проведения оценки: договор №88-19-11-154 от 25 ноября 2019 г., заключенный между ООО "Интерскол-Сервис" в лице конкурсного управляющего Пустынниковой Юлии Вадимовны, действующей на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 21.10.2019 г. по делу № А41-5568/19 и ООО «Специализированный Центр Оценки и Экспертизы» в лице генерального директора Перова Евгения Андреевича, действующего на основании Устава.

## 10. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с требованиями Гражданского кодекса РФ, часть 1 (ст. 209), Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».

Предполагаемое использование - **Определение рыночной стоимости для реализации имущества в рамках процедуры банкротства ООО «Интерскол-Сервис».**

Отчет достоверен лишь для указанных в нем целей и предполагаемого использования. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

## 11. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

Перечень документов, использованных при определении количественных и качественных параметров объекта оценки:

- Выписка из ЕГРН от 02.11.2019 № 00-00-4001/5241/2019-11632

В качестве источников информации использовались такие средства массовой информации и Интернет-сайты:

- Интернет сайт: <http://www.cian.ru>
- Интернет сайт: <http://www.avito.ru>
- И другие источники

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, но не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников.

В качестве аналогов объекта оценки использовались предложения по продаже сопоставимых объектов, вся информация по сопоставимым объектам была получена в ходе анализа предложений, представляемых в средствах массовой информации, визуальный осмотр сопоставляемых объектов не проводился.

**Оценщик – Перов Евгений Андреевич**, - профессиональный оценщик, высшее экономическое образование, имеющий диплом о профессиональной переподготовке оценщика по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», действительный член Российского общества оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», регистрационный № 611, свидетельство выдано 15 июня 2018 года, страхование профессиональной ответственности на пять миллионов рублей, Полис страхования ответственности ООО СО «ВЕРНА» №210001/19/02128/2201020 от 28 января 2019 г..

Проанализировал имеющуюся информацию и ситуацию на рынке, осуществил расчеты по определению рыночной стоимости, оформил отчет об оценке.

## 12. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При выполнении настоящей работы был проведен ряд исследований и собрана необходимая информация. Были проанализированы все доступные данные по рынку аналогичного имущества в Московской области, г. Химки. Количественные и качественные характеристики объекта оценки определялись в результате изучения технической и правоустанавливающей документации. Осмотр объекта оценки проводился 25 ноября 2019 г.

Описание проводилось на основании:

- Выписка из ЕГРН от 02.11.2019 № 00-00-4001/5241/2019-11632
- Данные официального сайта Росреестра, размещенные в свободном доступе (копии представлены в тексте заключения).

Таблица 4 - Локальные характеристики местоположения объектов оценки

<b>Характеристика расположения</b>	
Наименование населенного пункта	Московская область, г. Химки
Станция метро, ж/д станция/удаленность	удаленность от м. Речной вокзал - 7 км., удаленность от ж/д стании Химки - 3 км
Транспортная магистраль	Ленинградское шоссе
Удаленность здания от транспортной магистрали	100 м
Удаленность от МКАД	3 км
Расположение в квартале	2 линия
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Плотность застройки в районе расположения объекта оценки средняя. Планировка уличная. Социальная инфраструктура хорошо развита.
Окружающая застройка	Торговые центры, отделения банков и связи, автосалоны, офисные центры

Таблица 5 - Характеристика земельного участка

<b>Характеристика земельного участка</b>	
Кадастровый номер	50:10:010201:0031
Общая площадь, сотки	119
Доля в праве	30/100
Оцениваемая площадь, (в натуре не выделена), сотки	35,7
Кадастровая стоимость, руб.	55 730 437,00
Кадастровая стоимость, за 1 кв.м, руб.	4 683,23
Категория земли	Земли населенных пунктов
Назначение	Для эксплуатации существующих зданий и сооружений института
Рельеф	Ровный
Охрана	Есть
Ограждение	Есть
Коммуникации	Все коммуникации
Состояние территории	Удовлетворительное, территория имеет асфальто-бетонное замощение

Таблица 6 - Общая характеристика здания, в котором расположены оцениваемые объекты:

<b>Общая характеристика здания</b>	
Функциональное назначение здания/сооружения, текущее использование	Отдельно стоящее нежилое здание
Год постройки	1985
Общая площадь здания, кв.м	12 930,00
Количество этажей в здании	10 этажей и подвал
Площадь застройки, кв.м	нет данных
Положение фасада	На второй линии



Состояние фасада	Удовлетворительное
Коммуникации	Центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение, телефон, лифт
Парковка и транспортное обеспечение здания	Парковка на территории
Ограждение территории	Есть
Конструктивные элементы здания	• фундамент – железобетонный; • стены наружные – панельные; • перекрытия – железобетонные.

Таблица 7

<b>Общая характеристика оцениваемых помещений общей площадью 3960,9 кв.м</b>	
Тип, функциональное назначение помещения, текущее использование	Нежилые помещения, в которых расположены офисы, склады, магазин и кафе
Общая площадь помещения, кв.м	3 960,90
Кадастровый номер	50:10:01:0010207:2658
Кадастровая стоимость, руб.	23 080 005,00
Кадастровая стоимость, за 1 кв.м, руб.	5 826,96
Этаж расположения	1 этаж, 2 этаж, подвал
Площадь помещений 1го этажа, кв.м, в том числе	1492,9
<i>помещения аод офис, кв.м</i>	1223,1
<i>помещения под склад, кв.м</i>	105,4
<i>помещения под торговлю</i>	164,4
Площадь помещений 2го этажа, кв.м, в том числе:	1705,2
<i>помещения аод офис, кв.м</i>	1705,2
<i>помещения под склад, кв.м</i>	-
<i>помещения под торговлю</i>	-
Площадь помещений подвального этажа, кв.м, в том числе:	762,8
<i>помещения аод офис, кв.м</i>	-
<i>помещения под склад, кв.м</i>	410,3
<i>помещения под торговлю</i>	352,5
<b>Описание внутренней отделки помещений</b>	
Полы	Плитка, линолеум, цементные
Потолок	гипсокартон, окраска
Оконные и дверные блоки	Оконные блоки - 2-е створные, ПВХ; дверные блоки - филенчатые, простые, ПВХ
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, обои
Наличие факторов, приведших к ухудшению качества внутренней отделки	Нет
Вывод	Нормальная (стандартная отделка торговых помещений) <sup>1</sup>

Таблица 8

<b>Общая характеристика оцениваемых помещений площадью 382,7 кв.м</b>	
Тип, функциональное назначение помещения, текущее использование	Нежилое помещение, складского назначения. На дату осмотра в помещении действующий склад.
Общая площадь помещения, кв.м	382,70
Кадастровый номер	50:10:0010207:2627
Кадастровая стоимость, руб.	2 229 977,00
Кадастровая стоимость, за 1 кв.м, руб.	5 826,96
Этаж расположения	подвал

<sup>1</sup> Согласно приведенной ниже классификации.

<b>Описание внутренней отделки помещений</b>	
Полы	бетон
Потолок	Без отделки
Оконные и дверные блоки	дверные блоки - металлические
Внутренняя отделка	штукатурка, окраска
Наличие факторов, приведших к ухудшению качества внутренней отделки	Без отделки
Вывод	Нормальная (стандартная отделка торговых помещений) <sup>1</sup>

### Классификация состояния объектов недвижимости:

В настоящем отчете для характеристики состояния объектов оценки приняты следующая градация<sup>2</sup>:

Таблица 9

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

<sup>2</sup> Техническое задание на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории земель поселений (Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, отдел оценки, Москва, 2007 год)

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

Сведения об объектах недвижимости по данным Росреестра  
 1.30/100 доли в праве собственности на земельный участок категории земель: земли населенных пунктов, для эксплуатации существующих зданий и сооружений института, общей площадью 11900 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010201:31

The screenshot shows the 'Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online' page. The main content area displays the following information:

Кадастровый номер:	50:10:0010201:31
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	19.02.1998
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	
Площадь:	11900
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	57619086
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	15.01.2019
Адрес (местоположение):	обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29
Дата обновления информации:	07.09.2019
Форма собственности:	Частная

Below this, there is a section for 'Права и ограничения' (Rights and restrictions) with a table of encumbrances:

Право	Ограничение
	№ 50-50-10/049/2010-115 от 16.08.2010 (Ипотека)
	№ 50-50/010-50/010/006/2015-1803/1 от 28.08.2015 (Ипотека)

On the right side, there is a 'СЕРВИСЫ' (SERVICES) menu with the following options:

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

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

This screenshot shows a more detailed view of the 'Права и ограничения' section. The table of encumbrances is expanded to show multiple entries:

Право	Ограничение
	№ 50-50-10/049/2010-115 от 16.08.2010 (Ипотека)
	№ 50-50/010-50/010/006/2015-1803/1 от 28.08.2015 (Ипотека)
	№ 50-50-98/012/2009-167 от 02.07.2009 (Ипотека)
	№ 50-50/010-50/010/008/2016-7266/1 от 12.04.2016 (Ипотека)
	№ 50-50/010-50/010/008/2016-8476/1 от 22.04.2016 (Ипотека)
	№ 50-50-10/059/2012-326 от 10.08.2012 (Ипотека)
	№ 50-50-10/047/2013-377 от 30.07.2013 (Ипотека)
	№ 50-50-10/080/2013-365 от 15.11.2013 (Ипотека)
	№ 50-50-10/054/2009-134 от 03.11.2009 (Ипотека)
	№ 50-50-10/002/2010-028 от 22.01.2010 (Ипотека)
№ 50-50/010-50/099/001/2016-20872/3 от 28.11.2016 (Общая долевая собственность)	
№ 50-50-10/012/2006-213 от 17.07.2006 (Общая долевая собственность)	
№ 50-50/010-50/099/001/2016-20872/2 от 28.11.2016 (Общая долевая собственность)	
№ 50-50-10/012/2006-213 от 17.07.2006 (Общая долевая собственность)	

Below the table, there are additional options:

- Особые отметки
- Найти объект на публичной кадастровой карте
- Сформировать запрос

On the right side, the 'СЕРВИСЫ' menu is updated with the following options:

- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Реестр кадастровых инженеров
- Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями
- Реестры саморегулируемых организаций

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

2. Нежилое помещение, общей площадью 382,7 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010207:2627

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России.

**Объект капитального строительства**

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	50:10:0010207:2627
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	10.04.2014
Площадь ОКС'а:	382,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2229977,59
Дата внесения стоимости:	04.08.2014
Дата утверждения стоимости:	17.05.2013
Дата определения стоимости:	04.08.2014
Адрес (местоположение):	Московская область, г.Химки, ул.Ленинградская, д.29
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Нежилое помещение №№:II,III,IV
Дата обновления информации:	13.09.2019
<b>Ранее присвоенные номера</b>	
Условный номер:	50-50-10/002/2005-69
Инвентарный номер:	1435
Форма собственности:	
<b>Права и ограничения</b>	

СЕРВИСЫ

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

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

Площадь ОКС'а: 382,7

Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 2229977,59

Дата внесения стоимости: 04.08.2014

Дата утверждения стоимости: 17.05.2013

Дата определения стоимости: 04.08.2014

Адрес (местоположение): Московская область, г.Химки, ул.Ленинградская, д.29

(ОКС) Тип: Нежилое помещение, Нежилое помещение №№:II,III,IV

Дата обновления информации: 13.09.2019

**Ранее присвоенные номера**

Условный номер: 50-50-10/002/2005-69

Инвентарный номер: 1435

Форма собственности:

**Права и ограничения**

Право	Ограничение
№ 50-50-10/002/2005-69 от 21.02.2005 (Собственность)	№ 50-50-10/049/2010-115 от 16.08.2010 (Ипотека)
	№ 50-50/010-50/010/006/2015-1807/1 от 09.10.2015 (Ипотека)
	№ 50-50-98/012/2009-167 от 02.07.2009 (Ипотека)
	№ 50-50/010-50/010/008/2016-7268/1 от 12.04.2016 (Ипотека)
	№ 50-50/010-50/010/008/2016-8478/1 от 22.04.2016 (Ипотека)
	№ 50-50-10/059/2012-326 от 10.08.2012 (Ипотека)
	№ 50-50-10/047/2013-377 от 30.07.2013 (Ипотека)
	№ 50-50-10/080/2013-365 от 15.11.2013 (Ипотека)
	№ 50-50-10/054/2009-134 от 03.11.2009 (Ипотека)
	№ 50-50-10/002/2010-028 от 22.01.2010 (Ипотека)

Найти объект на публичной кадастровой карте

Сформировать запрос

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

ПРОВЕРКА ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТА

СЕРВИС ФОРМИРОВАНИЯ КВИТАЦИИ

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

ПОЛУЧЕНИЕ СВЕДЕНИЙ ИЗ ФОНДА ДАННЫХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

ОТКРЫТЫЕ ДАННЫЕ

РЕЕСТР КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ

СЕРВИС ДЛЯ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С САМОРЕГУЛИРУЕМЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

РЕЕСТРЫ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

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

3. Нежилое помещение общей площадью 3960,9 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010207:2658

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России.

**Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online**

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	50:10:0010207:2658
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	11.04.2014
Площадь ОКС'а:	3960,9
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	23080005,86
Дата внесения стоимости:	17.12.2014
Дата утверждения стоимости:	17.05.2013
Дата определения стоимости:	16.12.2014
Адрес (местоположение):	Московская область, г.Химки, ул.Ленинградская, д.29
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	13.09.2019
<b>Ранее присвоенные номера</b>	
Условный номер:	50:10:01:00475:001:0001
Инвентарный номер:	1435
Форма собственности:	
<b>Права и ограничения</b>	

СЕРВИСЫ

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

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

Площадь ОКС'а: 3960,9

Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 23080005,86

Дата внесения стоимости: 17.12.2014

Дата утверждения стоимости: 17.05.2013

Дата определения стоимости: 16.12.2014

Адрес (местоположение): Московская область, г.Химки, ул.Ленинградская, д.29

(ОКС) Тип: Нежилое помещение

Дата обновления информации: 13.09.2019

**Ранее присвоенные номера**

Условный номер: 50:10:01:00475:001:0001

Инвентарный номер: 1435

Форма собственности:

**Права и ограничения**

Право	Ограничение
№ 50-01.10-7.2000-2.1 от 13.03.2000 (Собственность)	№ 50-50-10/049/2010-115 от 16.08.2010 (Ипотека)
	№ 50-01.00-3.2000-591.1 от 14.12.2000 (Аренда)
	№ 50-50/010-50/010/006/2015-1809/1 от 14.10.2015 (Ипотека)
	№ 50-50-98/012/2009-167 от 02.07.2009 (Ипотека)
	№ 50-50/010-50/010/008/2016-7269/1 от 12.04.2016 (Ипотека)
	№ 50-50/010-50/010/008/2016-8480/1 от 22.04.2016 (Ипотека)
	№ 50-50-10/059/2012-326 от 10.08.2012 (Ипотека)
	№ 50-50-10/047/2013-377 от 30.07.2013 (Ипотека)
	№ 50-50-10/080/2013-365 от 15.11.2013 (Ипотека)
	№ 50-01.10-18.2000-118.1 от 18.08.2000 (Аренда)
	№ 50-50-10/054/2009-134 от 03.11.2009 (Ипотека)
	№ 50-50-10/002/2010-028 от 22.01.2010 (Ипотека)

Найти объект на публичной кадастровой карте

Сформировать запрос

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

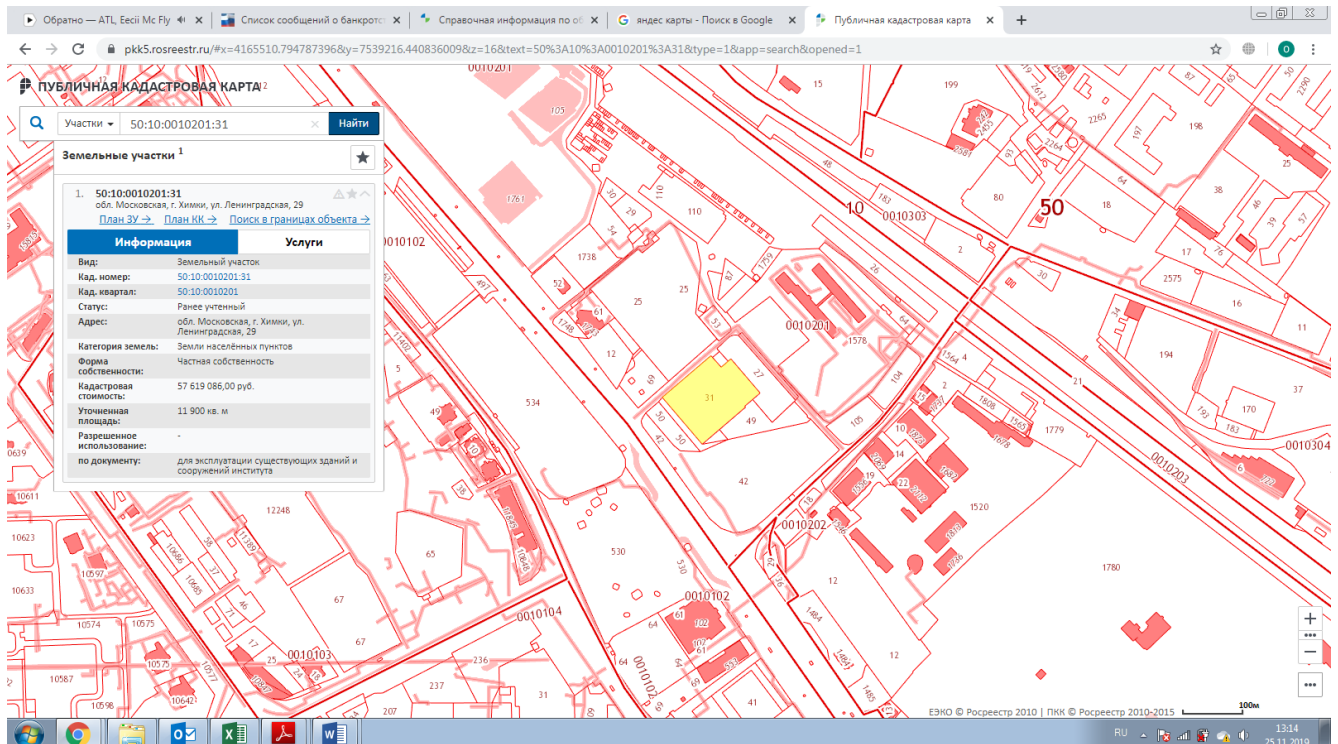
состояния запроса online

- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Регистр кадастровых инженеров
- Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями
- Регистры саморегулируемых организаций

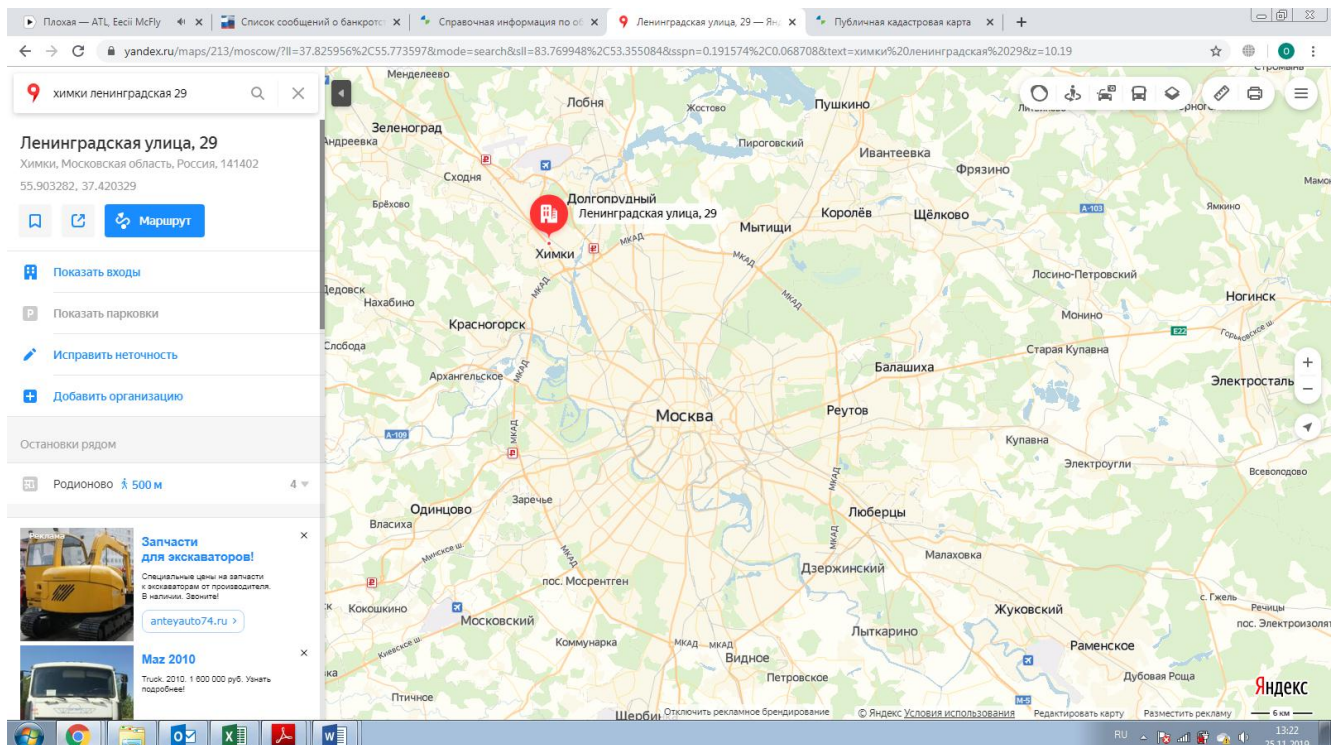
<https://rosreestr.ru/site/>

## Местоположение объектов оценки на карте

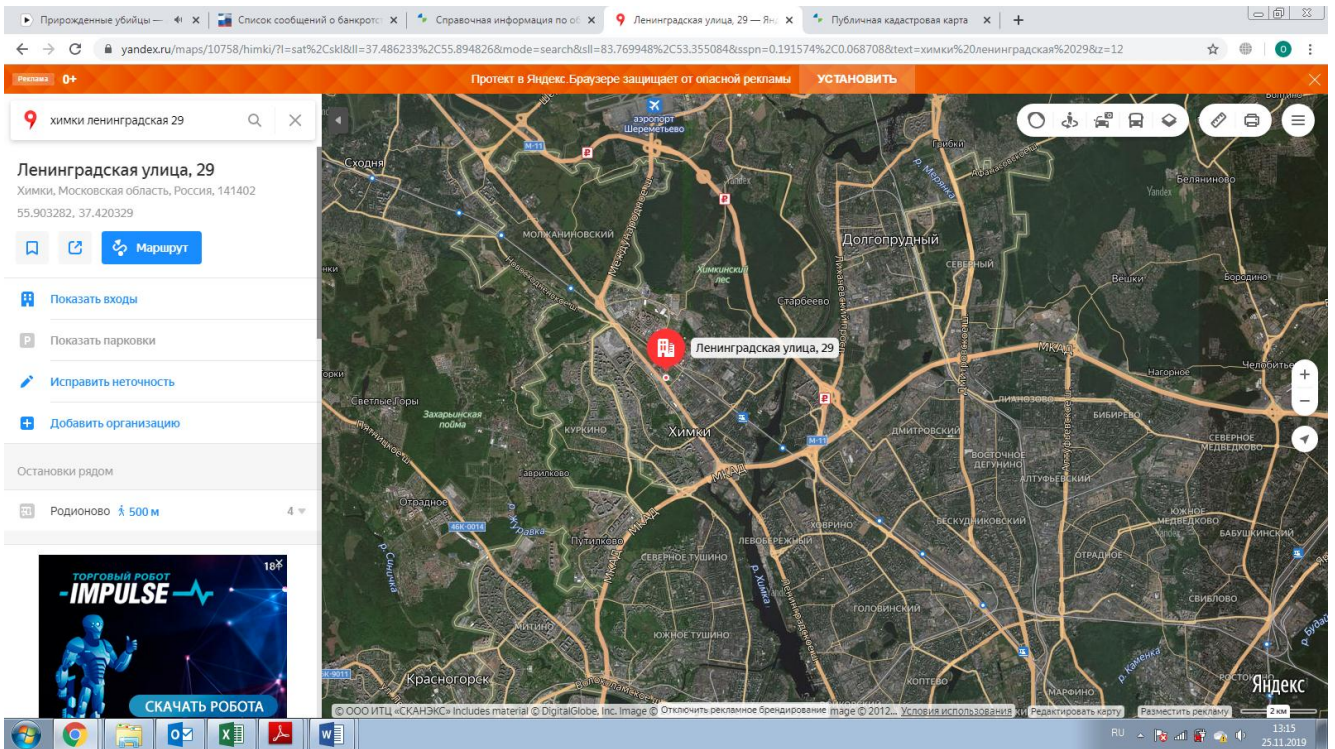
Оцениваемые объекты расположены по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, дом 29.



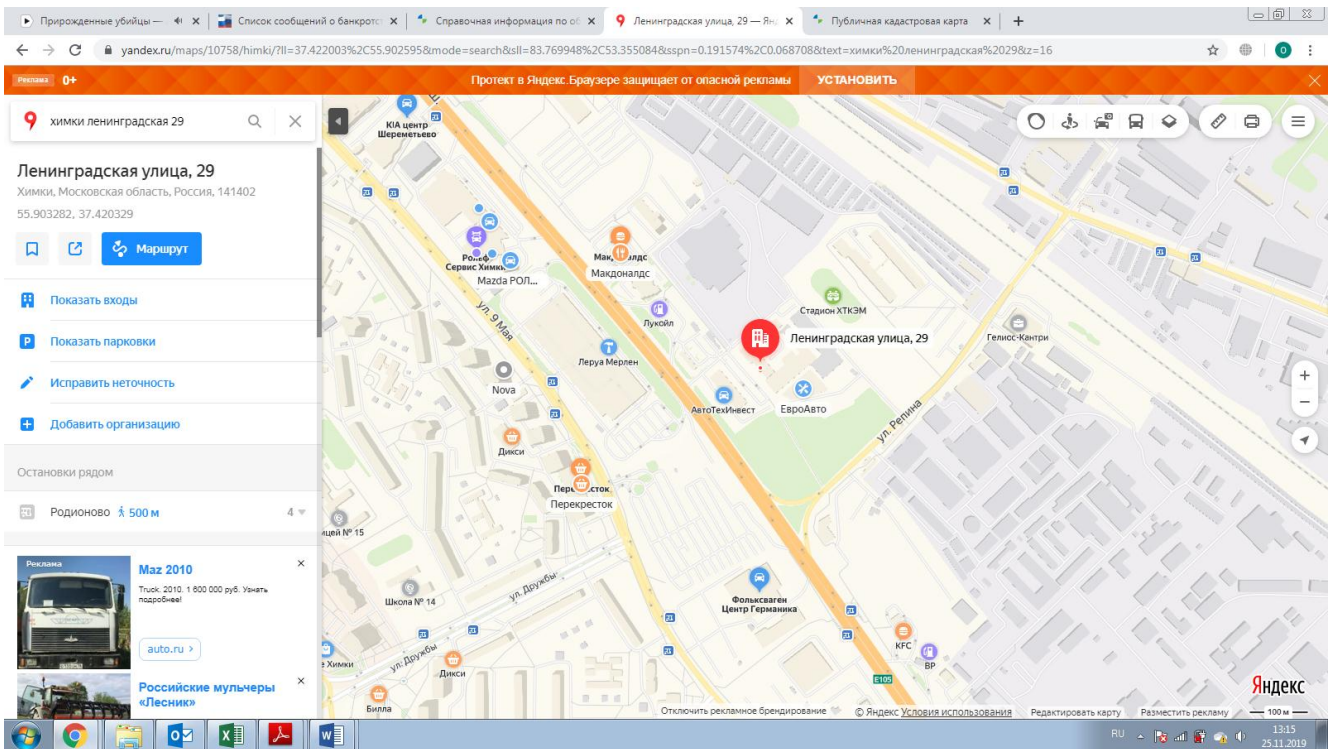
<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=4165510.794787396&y=7539216.440836009&z=16&text=50%3A10%3A0010201%3A31&type=1&app=search&opened=1>



<https://yandex.ru/maps>

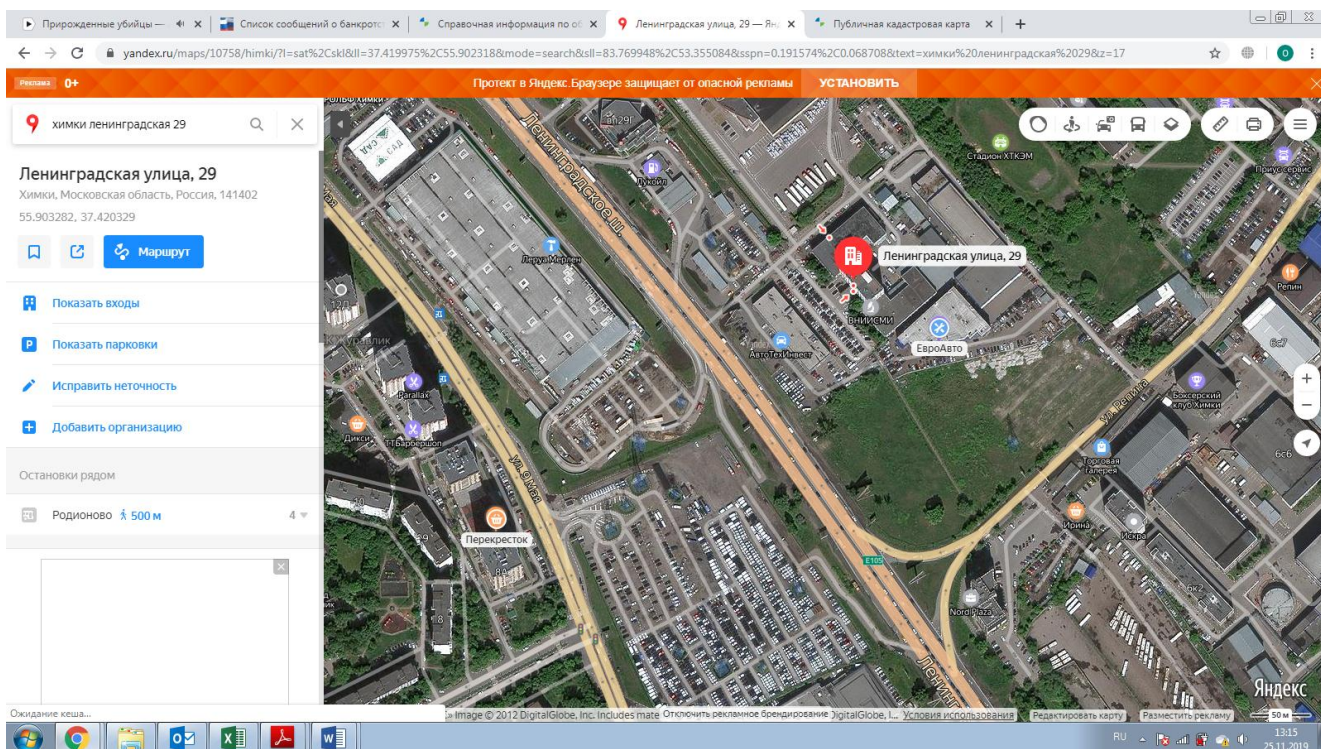


<https://yandex.ru/maps>

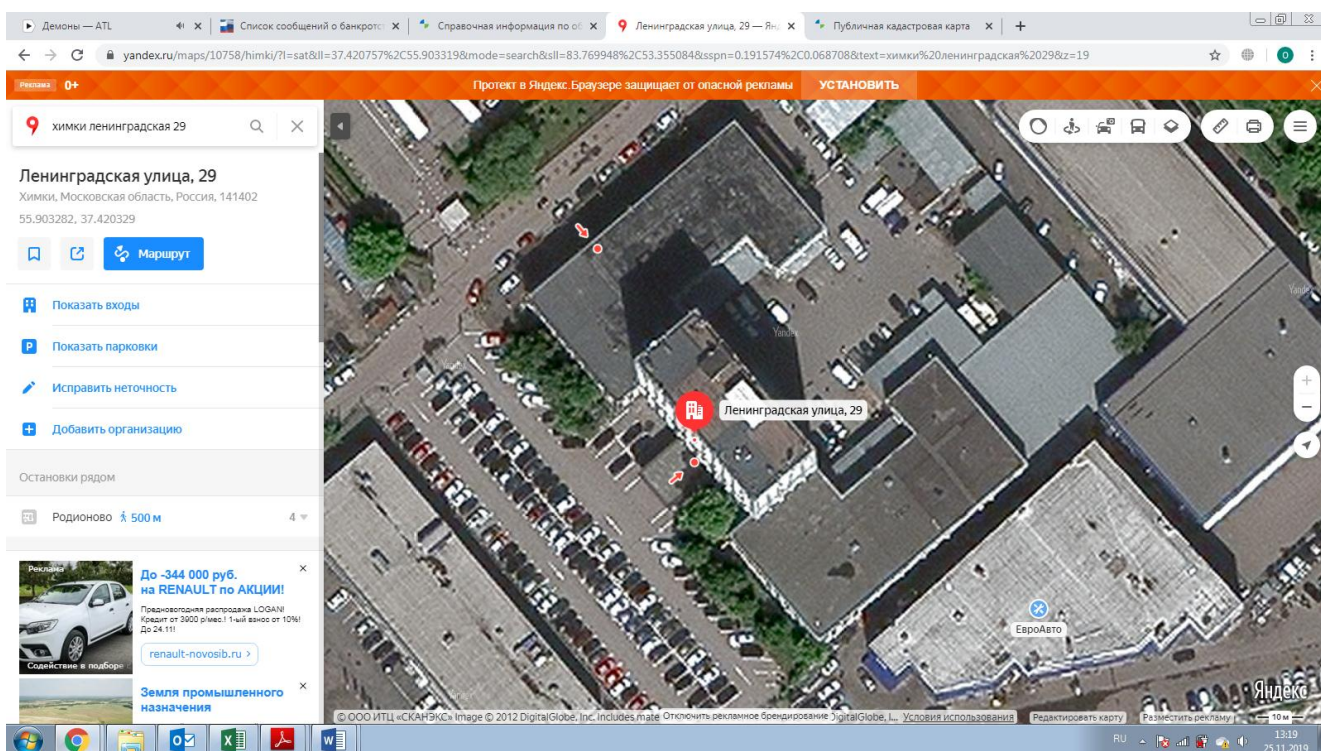


<https://yandex.ru/maps>





<https://yandex.ru/maps>



<https://yandex.ru/maps>

**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.**

Кроме описанных выше характеристик, элементов, входящих в состав объектов оценки и других факторов, существенно влияющих на стоимость объектов оценки не выявлено.

### Правообладатель объектов оценки.

Краткое наименование: ООО "Интерскол-Сервис"

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Интерскол-Сервис"

Адрес: 141400, область Московская, город Химки, улица Ленинградская, 29, НЕТ, НЕТ

ИНН 5047024790

ОГРН 1025006171178

## 13. АНАЛИЗ РЫНКА

**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**

Главная макроэкономическая проблема — замедление роста ВВП России в 2019 году. Повышение НДС и другие налоговые новации правительства настораживают население, что приводит к падению спроса. С одной стороны, статистика показывает рост реальных зарплат, но проблемы туроператоров и крупных розничных сетей демонстрируют, насколько изменилось поведение потребителей. Важный момент — закредитованность населения. Дополнительные доходы люди направляют на оплату кредитов, а не в экономику. Также вызывает беспокойство тот факт, что инициативы правительства являются проинфляционными: повышение НДС и расходование этих средств на различные мегапроекты. В этих условиях ЦБ будет вынужден сдерживать ключевую ставку на высоком уровне. Это значит, что кредитование потеряет роль драйвера роста экономики России, как это было в течение предыдущих нескольких лет.

По мнению аналитиков, которые работают в крупных агентствах и институтах России, в 2019 году граждан ожидает стабильность, устойчивость и надежность экономической системы. Но внушительного увеличения ВВП не ожидается. Экспертами были озвучены риски, вследствие которых в следующем году может наступить очередная волна кризиса: высокая инфляция; на сырьевых рынках значительно упадут цены, особенно на нефть; структура отраслей не изменится; ухудшится ситуация, связанная с внешней политикой.

Прогноз от Минэкономразвития. Все бюджетные параметры рассчитываются на базе аналитических сведений, которые предоставило Министерство экономического развития. Трехлетний прогноз учитывает реалии современности, вероятные санкции со стороны США.

В 2019 году РФ ожидает следующее:

- Уменьшение государственного бюджета минимум на 5%.
- Уменьшение количества добычи нефти.
- Увеличатся поставки в другие страны энергетических ресурсов.
- За перевозку пассажиров, грузов возрастут тарифы.

Источник: <https://centro-pol.ru/ekonomicheskaya-situatsiya-rossii-2019.html>

Исходя из политической обстановки в стране можно сделать вывод об отсутствии существенных факторов, влияющих на рынок недвижимости

### Анализ социально-экономической обстановки

Таблица 10 – Основные экономические и социальные показатели

	Сентябрь 2019 г.	В % к		Январь- сентябрь 2019 г. в % к январю- сентябрю 2018 г.	Справочно		
		сентябрю 2018 г.	августу 2019 г.		сентябрь 2018 г. в % к		январь- сентябрь 2018 г. в % к январю- сентябрю 2017 г.
					сентябрю 2017 г.	августу 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	50675,1 <sup>1)</sup>			100,7 <sup>2)</sup>			102,0 <sup>3)</sup>
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		103,0	102,7	102,7	102,1	102,5	103,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1255,8	105,6	186,9	103,6	95,8	183,0	98,2

	Сентябрь 2019 г.	В % к		Январь- сентябрь 2019 г. в % к январю- сентябрю 2018 г.	Справочно		
		сентябрю 2018 г.	августу 2019 г.		2018 г. в %		январь- сентябрь 2018 г. в % к январю- сентябрю 2017 г.
					сентябрю 2017 г.	августу 2018 г.	
Грузооборот транспорта, млрд т-км	463,3	99,8	98,4	101,0	102,2	98,0	103,0
в том числе железнодорожного транспорта	212,6	101,3	99,4	100,9	103,0	96,2	104,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2848,6	100,7	98,8	101,4	102,3	98,9	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	861,8	101,2	100,6	99,3	101,3 <sup>5)</sup>	98,4 <sup>5)</sup>	101,5 <sup>5)</sup>
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	55,7 <sup>6)</sup>	94,1 <sup>7)</sup>	100,7 <sup>8)</sup>	97,1 <sup>9)</sup>	114,8 <sup>7)</sup>	106,4 <sup>8)</sup>	120,4 <sup>9)</sup>
в том числе:							
экспорт товаров	33,8	90,3	102,4	96,1	128,9	109,1	128,2
импорт товаров	21,8	100,8	98,1	98,8	96,5	102,1	109,1
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6695,9 <sup>10)</sup>			100,6 <sup>2)</sup>			104,3 <sup>3)</sup>
Индекс потребительских цен		104,0	99,8	104,8	103,4	100,2	102,5
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		98,8	99,7	105,8	114,4	101,3	110,8
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>5)</sup>				100,2			100,9 <sup>12)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	44961 <sup>6)</sup>	106,8 <sup>13)</sup>	96,5 <sup>14)</sup>	107,2 <sup>15)</sup>	110,1 <sup>13)</sup>	97,5 <sup>14)</sup>	111,0 <sup>15)</sup>
реальная		102,4 <sup>13)</sup>	96,7 <sup>14)</sup>	102,2 <sup>15)</sup>	106,8 <sup>13)</sup>	97,5 <sup>14)</sup>	108,4 <sup>15)</sup>
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4 <sup>16)</sup>	98,2	103,5	94,5	89,9	97,9	91,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	102,5	93,5	103,3	88,7	95,6	86,8

1) Данные за I полугодие 2019 г. (первая оценка).  
2) I полугодие 2019 г. в % к I полугодью 2018 года.  
3) I полугодие 2018 г. в % к I полугодью 2017 года.  
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".  
5) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.  
6) Данные за август 2019 года.  
7) Август 2019 г. и август 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
8) Август 2019 г. и август 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  
9) Январь-август 2019 г. и январь-август 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
10) Данные за I полугодие 2019 года.  
11) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).  
12) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.  
13) Август 2019 г. и август 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.  
14) Август 2019 г. и август 2018 г. в % к предыдущему месяцу.  
15) Январь-август 2019 г. и январь-август 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.  
16) Предварительные данные.

Источник: <http://www.gks.ru>

### Прогноз социально-экономического развития России на 2018 год и на плановые 2019 и 2020 года.

Прогноз разработан на основе одобренных в июне 2017 г. на заседании Правительства Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза, с учетом изменений внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь - июль 2017 г., а также прогнозных показателей федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Факторы и условия социально-экономического развития Российской Федерации в 2018 - 2020 гг.

Прогноз основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 - 2020 гг. разработан в составе трех основных вариантов - базового, консервативного и целевого. Важными факторами, оказывающими воздействие на развитие ситуации в российской экономике, на прогнозном горизонте будут оставаться основополагающие принципы бюджетной и денежно-кредитной политики. Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода.

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного давления и повышения инвестиционной активности частного сектора, а также будет стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

Благоприятное влияние на внутренние макроэкономические условия будут также оказывать законодательное регулирование неналоговых платежей, реформа контрольно-надзорной деятельности и модернизация института банкротства.

Таким образом, реализация последовательной и согласованной макроэкономической политики на прогнозном горизонте будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров - выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре.

В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией - старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. В то время как потенциал текущей модели роста китайской экономики во многом исчерпан, прогресс в области структурных реформ, направленных на переориентацию экономики на новые источники роста, вероятно, будет ограниченным. В других развивающихся экономиках также ожидается снижение темпов роста в условиях более низких цен на сырьевые товары и ожидаемого ужесточения финансовых условий на глобальных финансовых рынках.

Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В базовый вариант прогноза закладывается сохранение цен на нефть вблизи текущих уровней до окончания срока действия соглашения об ограничении добычи и предпосылка о том, что соглашение об ограничении добычи будет действовать до марта 2018 г. После окончания действия 97091720.doc 5 соглашения, как ожидается, объем добычи в странах-участницах вернется к уровням, предшествовавшим соглашению. Дополнительное давление на рынок нефти будет оказывать рост добычи в странах, не участвующих в соглашении (прежде всего - в Ливии и Нигерии), а также наращивание производства сланцевой нефти в США. В этих условиях прогнозируется постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" к концу 2018 г. до уровня чуть выше 40 долларов США за баррель, который оценивается как равновесный. В 2019 и 2020 гг. ожидается сохранение цен на нефть вблизи указанного уровня (с поправкой на инфляцию в экономике США).

В связи с продлением соглашения об ограничении добычи нефти в мае 2017 г. на дополнительные 9 месяцев, в базовом сценарии прогноз добычи нефти в 2017 и 2018 г. был понижен до 547 млн. тонн в год. При этом в 2019 - 2020 гг. объемы нефтедобычи восстановятся до 553 млн. тонн в год. Поставки нефти на внутренний рынок будут снижаться за счет увеличения обеспеченности внутреннего рынка и повышения глубины нефтепереработки, в то время как экспорт нефти будет расти благодаря увеличению привлекательности экспортных поставок, снижению первичной переработки нефти и увеличению глубины ее переработки из-за принятого "налогового маневра".

Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

С учетом изменения ситуации на мировых валютных рынках прогнозируется сохранение курса евро к доллару США на уровне 1,18 в течение 2018 - 2020 гг., что соответствует рыночному консенсусу. В базовом сценарии в 2018 г. ожидается ослабление рубля по сравнению с 2017 г. (с 59,4 до 64,7 рублей за

доллар США) под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций, которое будет происходить из-за снижения экспорта в результате падения цен на энергоносители и продолжающегося роста импорта на фоне восстановления экономики. В 2019 и 2020 гг. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении темпами, обусловленными дифференциалом инфляции в России и в странах - торговых партнерах. В 2020 г. среднегодовой курс прогнозируется на уровне 68,0 рублей за доллар США.

В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г.

Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 97091720.doc 6 2018 - 2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год. Опережающему росту инвестиций будет способствовать реализация следующих мер Правительства Российской Федерации:

программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (программа "6,5"), направленная на расширение инвестиционных возможностей указанной группы предприятий;

создание на базе Внешэкономбанка "фабрики проектного финансирования", что предполагает отбор качественных проектов и их сопровождение на всех стадиях - от разработки до правильного структурирования финансирования и последующего процесса реализации;

создание эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки". Основная задача такого механизма - создание привлекательных условий для инвестирования частного капитала, включая долговой, в инфраструктурное строительство. Это, с одной стороны, позволит существенно сократить прямые бюджетные расходы на реализацию каждого проекта, а с другой стороны, расширит возможности по одновременной реализации большого числа проектов. В области снижения рисков для частных инвесторов важную роль будут играть гарантии государства и корректировка законодательства.

Одновременно поддержку экономическому росту на прогнозном горизонте будет оказывать реализация ряда приоритетных проектов Правительства Российской Федерации (в частности, приоритетного проекта "Повышение производительности труда"), а также программы "Цифровая экономика", основной целью которой является развитие и внедрение цифровых технологий во все сферы экономической деятельности.

В разрезе видов экономической деятельности драйвером роста в 2018 - 2020 гг. будет обрабатывающая промышленность. В свою очередь, в ее структуре поддержку росту будут оказывать с одной стороны отрасли, которые в течение 2015 - 2016 гг. получили значительные конкурентные преимущества и успешно ими воспользовались - химический комплекс, пищевая и легкая промышленность. Кроме того, с учетом восстановления инвестиционного спроса, прогнозируется рост в инвестиционно-ориентированных отраслях (производстве строительных материалов и отраслях машиностроения).

Неблагоприятные демографические тенденции с одной стороны и уверенное восстановление экономической активности с другой продолжат оказывать давление на рынок труда. В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется снижение уровня безработицы с ожидаемых 5,2% в 2017 г. до 4,7% в 2020 г. Одновременно, по оценкам, будет происходить и снижение 97091720.doc 7 естественного уровня безработицы (до уровня 4,5 - 4,7% к 2020 г.) как за счет изменения возрастной структуры населения, так и за счет сокращения времени поиска работы (по мере более широкого распространения и активного использования интернет-технологий в данной области). Таким образом, давление на заработные платы будет ограниченным.

В среднесрочном периоде в части оплаты труда определяющую роль будет играть выполнение в 2018 г. обязательств, закрепленных в указах Президента Российской Федерации, с последующим поддержанием достигнутых соотношений заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы и дохода от трудовой деятельности в регионах. В результате наибольший рост реальной заработной платы ожидается в 2018 г. (4,1% по базовому варианту) с последующим замедлением (до 1,3 - 1,5% в 2019 - 2020 гг.). Рост реальных заработных плат, наряду с восстановлением потребительского кредитования, продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу, который будет уверенно расти в течение всего прогнозного периода.

Вместе с тем, в базовом сценарии прогнозируется, что в среднесрочном периоде заработные платы в частном секторе будут расти темпами, близкими к росту производительности труда. В результате не ожидается существенного повышательного давления на инфляцию. В этих условиях прогнозируется ее нахождение вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного горизонта.

Целевой вариант прогноза основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза).

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 млн. тонн в год в 2019 - 2020 гг.

Кроме того, в результате чуть более быстрого роста производительности труда в целевом сценарии курс рубля в конце прогнозного периода несколько крепче, чем в базовом (67,4 рубля за доллар США в 2020 г.).

Как и в базовом варианте, опережающий рост производительности труда по сравнению с темпом роста заработной платы обусловит отсутствие существенного проинфляционного давления, что создаст условия для сохранения инфляции на целевом уровне в среднесрочном периоде.

В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогнозном горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате "жесткой посадки" экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузыря на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах.

В этих условиях снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки "Юралс" до 35 долларов США за баррель к концу 2018 г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и замедление темпов мирового экономического роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами. В консервативном сценарии ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала - с другой. В 2018 г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 рубля за доллар США в среднем за год, а в дальнейшем - стабилизация рубля в реальном выражении. При этом воздействие шока условий торговли в 2018 г. на курс рубля будет смягчено осуществлением продаж иностранной валюты Минфином России в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил.

В этих условиях темп роста ВВП в 2018 г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном выражении не прогнозируется. В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами, предполагающиеся в течение всего прогнозного периода, обусловят медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020 г. Скачок курса в 2018 г., вероятно, приведет к краткосрочному превышению инфляцией целевого уровня (4,3% к концу 2018 г.). При этом, как ожидается, последовательная денежно-кредитная политика обусловит ее скорое возвращение к целевому уровню.

Таможенно-тарифное регулирование в 2018 - 2020 гг. Россией на площадке ВТО было зарезервировано право по возможному пересмотру своих тарифных обязательств на трехлетний период, начиная с 2018 г. Одновременно на "полях" ВТО инициированы компенсационные переговоры в связи с присоединением Республики Армения и Киргизской Республики к Евразийскому экономическому союзу.

Россия принимает активное участие в работе по выработке единой переговорной позиции по данному вопросу на площадке ВТО. Результатом этих переговоров может стать снижение ставок ЕТГ в отношении отдельных видов товаров. Предполагается, что переговорный процесс может завершиться в 2018 - 2019 гг.

Влияние на сферу таможенно-тарифного регулирования окажет процесс формирования зон свободной торговли с третьими странами, включая вступившее в силу 5 октября 2016 г. соглашение о свободной торговле между Евразийским экономическим союзом и его государствами - членами, с одной стороны, и Социалистической Республикой Вьетнам, с другой стороны (далее - Соглашение).

Данным Соглашением предусмотрена поэтапная либерализация таможенного тарифа вплоть до полного его обнуления по более чем 80% товарной номенклатуры.

В частности, ставки ввозных таможенных пошлин Вьетнама обнулены без переходного периода на такие сельскохозяйственные товары, как молоко и молочная продукция, мука, пшеница и меслин, семена льна и рапса, постепенно будут снижены ставки пошлин на мясо птицы и алкогольную продукцию. Среди наиболее значимых промышленных товаров, на которые ставки ввозных таможенных пошлин Вьетнама обнулены без переходного периода можно отметить калийные удобрения, плавучие маяки и буровые платформы, рыболовные суда, отдельные виды стальных труб. Кроме того, к 2027 г. будут обнулены ставки ввозных таможенных пошлин Вьетнама на нефтепродукты, изолированные провода, автобусы, легковые и грузовые автомобили.

Вместе с тем Соглашение предусматривает комплекс мер, направленный на защиту внутреннего рынка от возможных рисков резкого роста вьетнамского импорта вследствие либерализации торговли. Защитными мерами в отношении особо чувствительных товаров легкой промышленности и некоторых видов мебели установлены пороговые годовые объемы импорта для вьетнамских товаров по нулевой ставке пошлины. При превышении этих объемов страны ЕАЭС имеют право применять таможенные пошлины на уровне ставки Единого таможенного тарифа ЕАЭС.

По итогам первого квартала 2017 г. по отношению к аналогичному периоду 2016 г. экспорт России во Вьетнам увеличился на 16,7%, при этом экспорт сельскохозяйственной продукции вырос в 20 раз (в частности, стали осуществляться поставки кукурузы, пшеницы, семян льна). Вместе с тем оценить реальный объем импорта товаров, ввезенных под преференцию, предусмотренную Соглашением, удастся после получения от Вьетнама статистики по импорту. В настоящее время данный вопрос согласовывается Евразийской экономической комиссией с вьетнамской стороной.

По оценкам Евразийской экономической комиссии, создание зоны свободной торговли между ЕАЭС и Вьетнамом может увеличить торговый оборот между партнерами с текущего уровня в 4 млрд, долларов США до 8 - 10 млрд, долларов США через несколько лет после вступления Соглашения в силу.

Высшим Евразийским экономическим советом приняты решения о начале переговоров по заключению соглашения о свободной торговле с Израилем (решение от 16 октября 2015 г. № 29), Египтом (решение № 17 от 26 декабря 2016 г.), Индией (решение № 14 от 26 декабря 2016 г.), Сингапуром (решение № 16 от 26 декабря 2016 г.), по заключению временного соглашения, ведущего к образованию зоны свободной торговли с Ираном (решение № 15 от 26 декабря 2016 г.), и по унификации торгового режима с Сербией (решение от 31 мая 2016 г. № 6). Начало переговоров с Сербией обусловлено необходимостью установления единого преференциального торгового режима между всеми государствами-членами ЕАЭС с данной страной, в то время как на настоящий момент режим свободной торговли установлен только между Россией, Беларуссией, Казахстаном и Сербией.

По итогам рассмотрения предложения Республики Корея о заключении соглашения о свободной торговле 21 августа 2015 г. Совет ЕЭК принял решение № 18 "О развитии торгово-экономических отношений Евразийского экономического союза с Республикой Корея", которым одобрено проведение научно-исследовательской работы в целях определения подходов к дальнейшему развитию торгово-экономических отношений ЕАЭС с Республикой Корея.

18 мая 2016 г. был подписан Меморандум о взаимопонимании между Евразийской экономической комиссией и Правительством Республики Сингапур, целью которого является формализация сотрудничества путем 97091720.doc 15 создания рабочей группы по взаимодействию между ЕЭК и Правительством Республики Сингапур для совместного изучения возможностей содействия развитию торгово-экономических связей ЕАЭС и Сингапура.

Также проводятся переговоры по заключению временного соглашения, ведущего к образованию зоны свободной торговли с Исламской Республикой Иран. В настоящее время работа над текстом временного соглашения завершена. Предполагается, что указанное соглашение будет заключено до конца 2017 г. сроком на три года.

В соответствии с временным соглашением между ЕАЭС и Ираном импортные пошлины будут снижены на минимальное количество товаров - около 200 тарифных линий с обеих сторон. В случае признания преференциальной торговли эффективной, в дальнейшем возможен переход к полноформатной зоне свободной торговли.

#### Характеристика основных макроэкономических параметров базового варианта прогноза Факторы экономического роста

Со второго полугодия 2016 г. отмечаются признаки стабилизации экономики. В течение первых семи месяцев 2017 г. восстановительный рост наблюдался практически во всех секторах. В 2017 г. основными факторами, вносящими положительный вклад в рост ВВП, станут восстановление запасов материальных оборотных средств (0,7 пп.), рост инвестиций в основной капитал (0,9 пп.) и восстановление потребительского спроса (1,2 пп.).

В 2018 - 2020 гг. влияние изменения запасов материально-оборотных средств снизится как результат постепенного ослабления действий посткризисных факторов. Главным фактором экономического роста станет оживление инвестиционной активности, преимущественно за счет повышения роли частного бизнеса, в том числе благодаря проведению мер Правительства Российской Федерации по реализации Программы льготного кредитования малого и среднего бизнеса, развитию проектного финансирования и созданию эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки".

Вклад роста инвестиций в основной капитал в прирост ВВП будет постепенно увеличиваться с 1,0 пп. в 2018 г. до 1,3 пп. 2020 г. Вклад конечного потребления домашних хозяйств в прирост ВВП постепенно снизится с 1,4 пп. в 2018 г. до 1,2 пп. в 2020 г. Влияние чистого экспорта ожидается близким к нулю в течение прогнозного периода ввиду умеренно высоких темпов роста как экспорта, так и импорта товаров и услуг.

#### Структурные сдвиги в экономике

Со стороны производства ВВП прогнозируется ряд структурных изменений. Обрабатывающие производства увеличат свою долю в ВВП на 0,4 п.п. с 2017 г. по 2020 год. Рост доли обрабатывающих производств в ВВП связан с развитием импортозамещения в отраслях пищевой промышленности и ростом отраслей инвестиционного спроса. На 0,8 пп. увеличится доля строительства ввиду более интенсивного роста в прогнозный период после серьезного спада в течение предшествующих трех лет 2014 - 2016 гг. Доли оптовой и розничной торговли и финансовой деятельности также возрастут на 0,3 п. п. по каждому виду деятельности. Сектора "транспорт и связь" и "производство и распределение электроэнергии, газа и воды" практически сохранят свою долю на протяжении всего прогнозного периода, доля добывающего сектора, сократившись в 2018 г. до 8,7%, стабилизируется на данном уровне до конца периода. В отношении энергетического сектора стабилизация ее доли будет обусловлена, в частности, сдерживанием предельного роста тарифов на электроэнергию. Доля сектора "Сельское хозяйство" сохранится на уровне 3,9% в течение прогнозного периода, поскольку ожидается устойчивое развитие данного вида производства с учетом процессов импортозамещения.

#### Структура ВВП в разрезе видов экономической деятельности

	2016 г.	2017 г. оценка	2018 г. - 2020 г. прогноз		
			2018 г.	2019 г.	2020 г.
ВВП произведенный	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	4,0	3,9	3,9	3,9	3,9
Добыча полезных ископаемых	8,5	8,9	8,7	8,7	8,7
Обрабатывающие производства	12,4	12,4	12,5	12,7	12,8
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
Строительство	5,6	5,7	6,0	6,2	6,5
Оптовая и розничная торговля	14,4	14,5	14,7	14,8	14,8
Транспорт и связь	7,1	7,0	7,0	7,0	7,0
Другие виды деятельности	35,4	34,9	34,7	34,4	34,1
Чистые налоги на продукты	9,9	9,8	9,7	9,5	9,5

Динамика основных видов экономической деятельности (темпы прироста добавленной стоимости)



	2016 г.	2017 г. оценка	(%)		
			2018 г.	2019 г.	2020 г.
			прогноз		
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	3,6	0,6	-0,1	0,7	1,5
Добыча полезных ископаемых	0,3	2,5	1,4	1,9	2,0
Обрабатывающие производства	1,1	2,0	2,9	2,8	2,8
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	2,6	1,5	1,9	1,6	1,7
Строительство	-4,2	4,2	4,6	5,3	5,4
Оптовая и розничная торговля	-3,1	2,1	2,2	2,0	1,9
Транспорт и связь	0,4	1,8	1,9	1,7	1,6

#### ВВП по источникам доходов

В структуре ВВП по счету формирования источников доходов в доля оплаты труда наемных работников в течение прогнозного периода будет оставаться относительно стабильной.

При этом сохранится относительное снижение уровня чистых налогов на производство и импорт, включающих НДС, акцизы, таможенные пошлины, налоги на имущество. К 2020 г. они снизятся до 10,5% ВВП против 10,9% ВВП в 2017 г.

Таким образом, в базовом варианте удельный вес валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП к 2020 г. увеличится до 42,1% ВВП против 41,8% ВВП в 2017 г. Складывающиеся пропорции в распределении первичных доходов экономики будут способствовать увеличению относительного объема прибыли, остающейся в распоряжении предприятий, что, в свою очередь, создаст предпосылки для роста инвестиций

#### ВВП по источникам доходов

	(в% к произведенному ВВП)			
	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
<b>ВАЛОВОЙ ВНУТРЕННИЙ ПРОДУКТ</b>	100	100	100	100
Оплата труда наемных работников	47,4	48,4	48,0	47,4
Чистые налоги на производство и импорт	10,9	10,7	10,6	10,5
Валовая прибыль экономики и валовые смешанные доходы	41,7	40,9	41,4	42,1

Характеристика экспорта и импорта, основные компоненты платежного баланса.

Во втором полугодии 2017 г. объем экспорта товаров в стоимостном выражении продолжит расти и составит за год 337 млрд, долларов СИТА., что выше уровня 2016 г. на 19,5%. Рост физического объема экспорта в 2017 г. составит около 3% и будет обеспечиваться преимущественно за счет повышения экспорта продовольственных товаров (темп роста составит 18,0%). Темп роста товаров топливно-энергетического сектора составит менее 1,0%, его замедление обусловлено сокращением экспорта нефтепродуктов в страны дальнего зарубежья при повышении глубины их переработки. Рост стоимостных объемов экспорта как топливно-энергетического сектора, так и несырьевого сектора в целом произойдет за счет ценового фактора.

В дальнейшем в 2018 г. вследствие снижения цен на экспортные товары стоимостные объемы экспорта сократятся до 325 млрд, долларов США. К 2020 г. рост стоимостного объема экспорта будет обусловлен повышением физических объемов экспорта. К 2020 г. стоимостной объем экспорта достигнет 332 млрд, долларов США. В 2018 -2020 гг. темпы роста экспорта товаров в реальном выражении будут постепенно снижаться с 3,2% в 2018 г. до 2,2% к концу периода, при этом темпы роста топливно-

энергетических товаров составят в среднем около 1,0%. Экспорт несырьевых товаров в 2018 - 2020 гг. будет расти опережающим среднегодовым темпом в 4,5%.

В структуре экспорта доля топливно-энергетических товаров понизится с 54,4% в 2017 г. до 49,0% в 2020 г.

В группе нетопливных товаров будет возрастать доля машин, оборудования и транспортных средств с 8,3% в 2017 г. до 9,7% к 2020 г. Удельный вес продовольственных товаров в экспорте возрастет с 6,3% в 97091720.doc 21 2017 г. до 7,2% к концу прогнозного периода. Повышается также доля продукции химической промышленности.

Импорт товаров в базовом варианте в 2017 г. в стоимостном выражении повысится на 18,9% - до 228 млрд, долларов США. В реальном выражении темпы его роста составят около 7,8%. Рост физических объемов импорта машин оборудования и транспортных средств составит 10,0% в 2017 г. Импорт инвестиционных товаров будет расти опережающими темпами 14,0%.

В 2018-2020 гг. импорт товаров по базовому варианту продолжит увеличиваться - в среднем на 3,4% в год в реальном выражении. Стоимостной объем возрастет к 2020 г. до 241 млрд, долларов США.

В структуре импорта на протяжении всего прогнозного периода будет уменьшаться доля продовольственных товаров - с 12,9% в 2017 г. до 11,8% в 2020 г., что связано с импортозамещением и развитием внутреннего производства.

Доля инвестиционных товаров достигнет 26,1% к концу прогнозного периода. Темп роста инвестиционного импорта составит в среднем около 3,4% в 2018-2020 гг.

Потребительский импорт будет возрастать в 2018 - 2020 гг. в среднем на 3,1%. После 2017 г. доля потребительских товаров начнет сокращаться с 43,1% до 42,8% к 2020 г. вследствие возрастания доли инвестиционного импорта и продолжения процессов импортозамещения в потреблении.

Импорт промежуточной продукции, составляющей примерно треть ввозимых товаров, после длительного периода сокращения в предшествующие гг., в 2017 - 2020 гг. будет восстанавливаться с ростом в среднем на 4,0% в год. Доля промежуточного импорта останется стабильной.

В этих условиях профицит счета текущих операций, по оценкам, сократится с ожидаемых 25,6 млрд, долларов США (1,7% ВВП) в 2017 году до 7,0 млрд, долларов США (0,5% ВВП) в 2018 году и до уровня 1,4 - 1,5 млрд, долларов США в 2019-2020 гг. (0,1% ВВП) на фоне снижения положительного сальдо торгового баланса и расширения отрицательного сальдо баланса услуг и баланса доходов и текущих трансфертов. Одновременно в 2018 г. будет происходить рост валютных резервов за счет осуществления Минфином России покупки иностранной валюты в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил. Сальдо финансового счета на протяжении 2018-2020 гг. сохранится слабо отрицательным (1-2 млрд, долларов США). Сокращение отрицательного сальдо финансового счета будет обусловлено главным образом сокращением оттока капитала в форме роста чистых иностранных активов банков, который в 2017 г. во многом был связан со значительным положительным сальдо текущего счета. 97091720.doc 22 Производительность труда В последнее время в крупнейших экономиках наблюдается улучшение динамики производительности труда. Так, в США ускорение роста данного показателя наблюдается на протяжении последних трех кварталов под влиянием оживления активности в высокодоходных секторах сферы услуг - финансовом секторе и секторе цифровых технологий, - а также восстановления в производственных секторах экономики с высоким уровнем автоматизации производства и высоким приростом выпуска на единицу труда. По итогам II квартала 2017 г. производительность труда в США увеличилась на 1,35%. В Европе во II квартале 2017 г. по росту данного показателя лидировали Великобритания (2,4%) и Германия (1,9%). Преодолели негативные тенденции страны юга Европы: в Греции и Португалии наблюдается рост на 1,7%. За счет выравнивания технологического уровня со странами "старой Европы" темпы роста производительности труда Чехии и Эстонии увеличились до 3,8%.

Вместе с тем темпы роста производительности труда в мире остаются ниже докризисных уровней. Возобновлению ее поступательного роста попрежнему препятствуют такие факторы, как доминирование глобального сектора услуг над производством, отсутствие революционных технологических прорывов, старение населения в развитых странах и увеличение неравенства. На преодоление данных тенденций потребуются длительное время, в течение которого темпы роста производительности труда, вероятно, будут оставаться невысокими.

В России, по данным Росстата, производительность труда после снижения на 2,2% в 2015 г. продемонстрировала рост на 0,1% в 2016 г., а по итогам текущего г. прогнозируется ее увеличение на 2,0%. На прогнозном горизонте ожидается постепенное ускорение роста данного показателя до 2,6% 97091720.doc 23 к 2020 г., которое будет происходить на фоне роста инвестиций в основной капитал (на 4,1% в 2017 г. и в среднем на 5,3% в 2018 - 2020 гг.). Увеличение производительности труда позволит

обеспечить расширение выпуска даже в условиях прогнозируемого сокращения численности занятых с 72,1 млн. человек в 2017 г. до 71,7 млн. человек в 2020 г.

Источник: <http://economy.gov.ru>

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП после стабилизации в мае-июле в августе вышел в положительную область, составив 0,3 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства, сельское хозяйство, платные услуги населению. В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в августе 2016 г. произошла остановка спада экономической активности – динамика ВВП составила 0,0 % г/г после -0,8 % в июле. За восемь месяцев текущего года ВВП сократился на 0,7 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства (ИПП) показывает, что ситуация в промышленном производстве улучшилась: ИПП вырос в августе на 0,3 % м/м (в июле: – снижение на 0,5 % м/м). Добыча полезных ископаемых третий месяц подряд находится в околонулевой области: 0,0 % м/м в августе, обрабатывающие производства показали рост на 0,5 % м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось на 0,1 % м/м. В секторе промежуточного спроса в августе восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; сократилось производство резиновых и пластмассовых изделий и производство прочих неметаллических минеральных продуктов. Из потребительских отраслей в августе продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в производстве кожи, изделий и кожи и производстве обуви; сократилось текстильное и швейное производство. В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; сократился рост в производстве транспортных средств и оборудования и в производстве машин и оборудования. Продолжает показывать положительную динамику производство сельского хозяйства. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в августе 2016 г. составил 0,5 % м/м. Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» вновь вернулся в отрицательную область (-0,1 % м/м против 1,2 % м/м в июле). В августе безработица снизилась до 5,2 %, с исключением сезонного фактора – до 5,5 % от рабочей силы.

По данным Росстата, инфляция в августе составила 0,0 %, с начала года – 3,9 %, за годовой период – 6,9 процента.

Таким образом, в рассмотренном прогнозе не обнаружено внешних факторов, способных значительно повлиять на стоимость объекта оценки.

#### Социально экономическая обстановка в регионе объекта оценки

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-сентябрь 2019 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства <sup>1</sup>			
сентябрь 2019 года в % к августу 2019 года	108,1	х	102,7 <sup>2</sup>
январь-сентябрь 2019 года в % к январю-сентябрю 2018 года	112,1	х	102,7

<sup>1</sup> индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

<sup>2</sup> к предыдущему месяцу

Оборот организаций, млн. рублей	9436354,6	117,3 <sup>3</sup>	...
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей			
добыча полезных ископаемых	10100,5	97,6 <sup>3</sup>	...
обрабатывающие производства	1960595,7	113,8 <sup>3</sup>	...
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	209058,7	100,5 <sup>3</sup>	...
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	59412,8	120,0 <sup>3</sup>	...

Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн

скот и птица в живом весе	230,0	102,6	101,7
молоко	502,8	103,4	101,7
яйца, млн. штук	100,1	95,4	99,5

Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению

сентябрь 2019 года в % к августу 2019 года	99,53	x	99,8 <sup>1</sup>
сентябрь 2019 года в % к сентябрю 2018 года	103,95	x	104,0

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в сентябре 2019 года, рублей

	4232,2	97,6 <sup>1</sup>	97,4 <sup>1</sup>
--	--------	-------------------	-------------------

Численность официально зарегистрированных	21283	97,0 <sup>1</sup>	93,5 <sup>1</sup>
---	-------	-------------------	-------------------

<sup>3</sup> темп роста в фактических ценах  
<sup>1</sup> к предыдущему месяцу  
<sup>1</sup> к предыдущему месяцу

безработных лиц  
на конец сентября 2019 года,  
человек

Уровень официальной  
(или регистрируемой)  
безработицы на конец сентября  
2019 года, в процентах

0,5 x ...

Уровень безработицы  
(в соответствии  
с методологией МОТ) в среднем  
за июль - сентябрь 2019 года,  
в процентах

2,7 x ...

Грузооборот грузовых  
автомобилей организаций,  
не относящихся к субъектам  
малого предпринимательства, всех  
видов экономической  
деятельности,  
млн. тонно-километров

6702,5 108,9 105,8<sup>2</sup>

Пассажирооборот автобусов  
(маршрутных таксомоторов)  
юридических лиц,  
млн. пассажиро-оборот

5317,0 96,9 ...

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь- сентябрь 2019 года	в % к соответствующе му периоду предыдущего года	

Среднемесячная начисленная  
заработная плата работников  
по полному кругу организаций за  
август 2019 года, рублей

52151,1 106,5 107,4

август 2019 года в %  
к июлю 2019 года

96,4 x 97,0

январь-август 2019 года

53908,7 107,2 107,3

Среднемесячная начисленная  
заработная плата работников  
организаций, не относящихся  
к субъектам малого

57407,7 106,4 ...

<sup>2</sup> по полному кругу организаций

предпринимательства,  
за август 2019 года, рублей

август 2019 года в %  
к июлю 2019 года 96,1 x ...

январь-август 2019 года 59832,5 107,2

Просроченная задолженность  
по заработной плате  
на 1 октября 2019 года,  
тыс. рублей 30841,0 в 12.9 п.<sup>1</sup> 98,1<sup>1</sup>

Оборот торговли, млн. рублей

розничной торговли по всем  
каналам реализации 1873374,0 104,5 101,4

оптовой торговли в  
организациях всех видов  
экономической деятельности 4977915,1 116,9 ...

Товарные запасы в организациях  
розничной торговли  
на 1 октября 2019 года

млн. рублей 147619,9 105,11 ...

уровень запасов,  
дней торговли 37 105,71 ...

Оборот общественного  
питания, млн. рублей 95729,4 112,7 ...

Объем платных услуг, оказанных  
населению, млн. рублей 381863,8 97,3 99,3

Выполнено работ и услуг  
собственными силами  
организаций по виду  
деятельности  
«Строительство», млн. рублей 308505,6 96,4 100,3

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему
	фактически выполнено за январь-	в % к соответствующе му	

<sup>1</sup> к предыдущему месяцу

<sup>1</sup> к предыдущему месяцу

	сентябрь 2019 года	периоду предыдущего года	периоду предыдущего года
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади	5759,5 <sup>1</sup>	90,4 <sup>2</sup>	106,9 <sup>2</sup>
Строительство объектов социально-культурного назначения:			
физкультурно-оздоровительные комплексы, единиц	2	20,0	...
стадионы, мест	2958	141,9	...
спортивные залы, кв. м	1528,0	17,9	...
спортивные сооружения с искусственным льдом			
количество	3	-	...
площадь, квадратные метры	16093,0	-	...
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	843	34,0	...
больничные организации, коек	190	-	...
медицинские центры, кв. м.	14089,0	-	...
дошкольные образовательные организации, мест	1890	60,2	...
общеобразовательные организации, ученических мест	8599	164,4	...
образовательные организации высшего образования, кв. м. общей площади учебно- лабораторных зданий	42007,0	в 3,8 р.	...
	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь- сентябрь 2019 года	в % к соответствующе му периоду предыдущего года	
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-август 2019 года, млн. рублей в фактических ценах	416462,4	122,7	...
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства,			

<sup>1</sup> с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства

<sup>2</sup> без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства

на конец августа 2019 года,  
млн. рублей

дебиторская	2420618,8	102,11	...
кредиторская	3253516,3	99,9 <sup>1</sup>	...
из неё просроченная	37045,5	93,8 <sup>1</sup>	101,9 <sup>1</sup>
Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет на конец августа 2019 года, млн. рублей	123457,9	107,3 <sup>1</sup>	...
из неё просроченная	1010,4	98,5 <sup>1</sup>	...

<https://gks.ru/region/doc1146/Main.htm>

Выводы по разделу:

Анализ основных социально-экономических показателей Российской экономики и экономической ситуации в стране и крае показывает, что негативные явления, способные повлиять на рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки присутствуют, в экономике присутствуют кризисные явления, что может повлечь за собой снижение активности рынка объекта оценки. Политические риски смены курса, которые могут повлечь серьезные имущественные и финансовые потери для инвесторов, на дату оценки минимальны. Социально-экономическое положение в регионе объектов оценки стабильное и не оказывает существенного влияния на стоимость объектов оценки.

### Определение сегмента рынка объекта оценки

В соответствии со ст.10 ФСО №7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемых объектов и другие виды использования, необходимые для определения их стоимости.

В тоже время законодательство об оценочной деятельности не содержит определения термина «сегмент рынка» и рекомендаций по его определению.

Современный экономический словарь (Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. "Современный экономический словарь. - 6-е изд., перераб. и доп. - М." (ИНФРА-М, 2011)) дает следующее толкование понятия «сегментация рынка»: (от лат. segmentum - отрезок) разделение рынка на отдельные части (сегменты) по признаку вида продаваемого товара, территориального расположения, типа наиболее представленных на данной части рынка покупателей, по социальным признакам. Выделяют сегментирование рынка по географическому типу, когда в основу заложены географические факторы; сегментирование по демографическому принципу, в основе которого лежат демографические признаки; сегментирование рынка по поведенческому принципу, исходя из поведенческих особенностей покупателей.

Ниже оценщиком рассматриваются основные признаки (факторы) по которым классифицируются (группируются) объекты недвижимости в целях определения сегмента рынка к которому относится объект оценки.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

<sup>1</sup> к предыдущему месяцу



В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 11 –Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено оценщиком

Согласно проведенному визуальному осмотру, объекты исследования используется частично как офисно-торговые и частично как складские помещения., соответственно оценщик делает вывод, что объекты исследования относится к коммерческой недвижимости и представляет собой офисно/торговые и складские помещения. Оцениваемые объект- доля в праве на земельный участок используется для эксплуатации нежилых помещений (офисно/торгового назначения)

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

**Офисная недвижимость**

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически используемое на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

**Торговые помещения**

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а также в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) - это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв. м и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв. м, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе непродуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. м<sup>2</sup>, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, при этом находящимися в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в пристройке, наличие отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

**Помещения свободного назначения**

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д.

ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора.

**Производственно-складская недвижимость**

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории г. Москвы имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием.

Вывод: оцениваемые объекты представляют собой помещения отдельно стоящем здании офисно/торгового назначения, а также частично складского. Данный тип объекта относится к рынку нежилой – коммерческой недвижимости. Назначение и фактическое использование помещения – офисно/торговое, а также частично складское, соответственно, мы можем отнести оцениваемые помещения частично к сегменту офисно-торгового назначения и частично складского. Что касается оцениваемого права на земельный участок, учитывая, что подавляющая часть оцениваемых помещений 3445,2 кв.м. из 4343,6 кв.м. являются помещениями офисно-торгового назначения, можно сделать вывод, что земельный участок относится к сегменту земельных участков для эксплуатации объектов офисно-торгового и делового назначения.

### **Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений**

Объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости. Таким образом, в данном заключении исследуется сегмент рынка коммерческой недвижимости и земельных участков для строительства и эксплуатации коммерческой недвижимости, а именно предложений о продаже офисно-торговых и складских помещений, а также земельных участков, расположенных в г. Химки, Московской области.

В данном пункте представлен анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект при фактическом его использовании, с указанием интервала значений цен.

Были выявлены следующие предложения по продаже объектов коммерческой недвижимости (источник данных: архив сайта avito.ru – cian.ru).

Импюльсы — Елена Темникова | Купить нежилое помещение в |

khimki.cian.ru/cat.php?deal\_type=sale&engine\_version=2&minarea=1000&offer\_type=offices&region=5044

43 предложения отсортированы по умолчанию

На карте | Список

1 из 6

**Здание 1 800 м² за 45 млн. руб.**  
 Включая НДС 7500000 руб. · 25 000 руб. за м²

**Химки**  
 Московская область, Химки, мкр. Фирсановка

Здание коммерческого назначения, вход на первый и второй этаж - отдельные. Находится на территории поселка таунхаусов Фирсановка-Лайф, 2 этажа + мансарда (не входит в общую площадь). По свидетельству 1237 кв.м. Мансарда в коньке 4,5 м. Вход на первый и вторые эт...

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)  
 ID 27746

+7 966 123-99-... | В избранное | Пожаловаться | ... | 3 часа назад

**Арендный бизнес, Готовый бизнес**  
 Готовый бизнес 2 400,6 м² за 240,06 млн. руб.  
 Включая НДС 40010000 руб. · 100 000 руб. за м²

**М. Ховрино** · 15 минут пешком  
 Московская область, Химки, мкр. Левобережный, м. Ховрино, проезд Местный, вл4

**СОБСТВЕННИК.** Продается арендный бизнес - Тех.центр для сервисного обслуживания легковых а/м (ввод в эксплуатацию 2012 год). Общая площадь 2 400,6 кв.м. Категории помещений: производственные, складские, офисные. На текущий момент ТЦ сдан в аренду на 100%. Земел...

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)  
 ID 17386022

https://khimki.cian.ru/cat.php?deal\_type=sale&district%5B0%5D=449&engine\_version=2&minar...

RU | 13:46 | 25.11.2019

Импюльсы — Елена Темникова | Купить нежилое помещение в |

khimki.cian.ru/cat.php?deal\_type=sale&engine\_version=2&minarea=1000&offer\_type=offices&region=5044

ID 17386022

[Еще фото](#)

+7 965 308-00-... | В избранное | Пожаловаться | вчера

1 из 2

**Готовый бизнес 1 044 м² за 35 млн. руб.**  
 Включая НДС 5833333 руб. · 33 525 руб. за м²

**М. Планерная** · 10 минут на транспорте  
 Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, м. Планерная, Молодежная улица, 9а

Номер лота: 3197786. Продается земельный участок (права аренды) с расширенным ГПЗУ. Практически любое назначение! Получены ТУ. Общая площадь, процент застройки и пр. параметры зависят от выбранного ВРИ. Возможно строительство (Основные ВРИ по ГПЗУ): Рынки 4.3 Маг...

[Показать телефон](#)  
 POSH Properties

+7 499 288-05-... | В избранное | Пожаловаться | ... | вчера

[Пожаловаться на объявление](#)

**Здание 1 091,6 м² за 50 млн. руб.**  
 УСН · 45 804 руб. за м²

**Сходня мкр**  
 Московская область, Химки, Сходня мкр, Овражная улица, 24с5

Адрес: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Овражная, д. 24, стр. 5 Общая площадь здания почти 1091,6 кв. м. Все коммуникации имеются, два оборудованных санузла, система видеонаблюдения и охраны, чистовая отделка. На фасаде можно установить рекламную...

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)  
 ID 35921334

+7 966 317-04-... | В избранное | Пожаловаться | вчера

**Автозаводская**  
 3 минуты пешком  
 ул. Ленинская Слобода, д. 26

**Бизнес-центр «Омега-2»**  
 Продажа помещений от 20 м2. Готовый арендный бизнес. м. Автозаводская. От собственника! Выгодные условия продаж!

+7 495 106-43-73

[Описание](#) | [Выбор офиса](#) | [Контакты](#)

Отзыв о сайте

RU | 13:46 | 25.11.2019

Нереальная любовь — Елена Темник: x | Купить торговую площадь, оф-с: x | Поиск на карте ЦИАН в Химках: x | Купить торговую площадь, оф-с: x

khimki.cian.ru/cat.php?deal\_type=sale&engine\_version=2&minarea=300&offer\_type=offices&office\_type%5B0%5D=1&office\_type%5B1%5D=2&region=5044

+7 964 643-05-... | В избранное | Пожаловаться | 5 часов назад

**Торговая площадь 505 м² за 35 млн. руб.**  
УСН - 69 307 руб. за м²

**Речной вокзал** - 10 минут на транспорте  
Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, м. Речной вокзал, Союзная улица, с4

В ПЕШЕЙ ДОСТУПНОСТИ 5 МИНУТ ОТ ЦЕНТРА СТАРЫХ ХИМКОК - ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОЙ СТАНЦИИ ПРЕДЛАГАЕТСЯ ПОМЕЩЕНИЕ ПОД РЕСТОРАН, КЛУБ С ЖИВОЙ МУЗЫКОЙ, ПИВНЮЮ-ПАБ С ЧАСТИЧНОЙ ОТДЕЛКОЙ. Общая зона с барной стойкой в средневековом стиле, банкетный зал, кухня, танцпол с высоким по...

+7 915 452-15-... | В избранное | Пожаловаться | шесть дней назад

Показать телефон  
Написать сообщение

**Тульская**  
15 минут пешком  
Новоданиловская наб., д. 10А

**Бизнес-центр DM Tower**  
Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость. Окупаемость 5 лет, доходность 17%.

Планировки и цены | Расположение | О проекте

dmtower-bc.ru | Застройщик «КР Пропертиз». Проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru | РЕКЛАМА

+7 495 021-12-64 x

**Торговая площадь 300 м² за 21 млн. руб.**  
Включая НДС 3500000 руб. - 70 000 руб. за м²

**Химки**  
ЖК «На Кирова»  
Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, улица Кирова, 10к1

Номер лота на нашем сайте: 31142. СРОЧНАЯ ПРОДАЖА! Помещение свободного назначения 2016 года постройки, проходное

Показать телефон  
PENNY LANE REALTY  
Торговая недвижимость

Отзыв о сайте

khimki.cian.ru/cat.php?deal\_type=sale&engine\_version=28&minarea=1000&offer\_type=offices&office\_type%5B0%5D=11&office\_type%5B1%5D=12&region=5044

Купить | Коммерческую | Цена: от до | за всё | Площадь: 1 000 до м²

Химки | Район | Город, адрес, метро, район или шоссе | Ещё фильтры | Показать объекты | Сохранить

УСН - 45 804 руб. за м²

**Сходня мкр**  
Московская область, Химки, Сходня мкр, Овражная улица, 24с5

Адрес: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Овражная, д. 24, стр. 5 Общая площадь здания почти 1091,6 кв. м. Все коммуникации имеются, два оборудованных санузла, система видеонаблюдения и охраны, чистовая отделка. На фасаде можно установить рекламную...

+7 966 317-04-... | В избранное | Пожаловаться | вчера

Показать телефон  
Написать сообщение  
ID 35921334

**Дворец по цене котлована !!!**  
Здание 2 868 м² за 125 млн. руб.  
УСН - 43 584 руб. за м²

**Химки**  
Московская область, Химки, мкр. Сходня, Овражная улица, вл22

Действующий торговый центр, 2015 гп «Петерочка» и др арендаторы на долгосрочных договорах с индексацией, коммуникации центральные, эл-во 200кв большая бесплатная парковка, ЗДАНИЕ - ДВОРЕЦ ПО ЦЕНЕ КОТЛОВАНА ЗА МКВ ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ГОДА!!! СОБСТВЕННИК !!!! Р...

+7 925 507-59-... | В избранное | Пожаловаться | вчера

Показать телефон  
Написать сообщение  
Александр Голубев

**Здание 1 500 м² за 60 млн. руб.**  
Включая НДС 10000000 руб. - 40 000 руб. за м²

**Химки**  
Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, улица Жуковского, 10

Выставляется на продажу здание постройки 2015 года. В здании выполнен качественный ремонт офисных помещений. Парковка


Показать телефон  
КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ 21 век

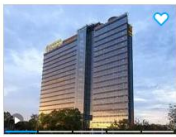
Отзыв о сайте


RU | 13:54 | 25.11.2019


Вдох — Елена Темникова | Купить помещение под произв... | Коммерческая недвижимость

avito.ru/himki/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam/za\_m2?pmax=45000&pmin=0&f=579\_5957-5959-5960-11013-16352.1242\_500b0

- 

**Помещение свободного назначения, 1500 м²**  
 40 000 ₺ за м²  
 ул. Жуковского, 10  
 Агентство  
 1 неделю назад
- 

**Бц "Mebe One Khimki Plaza"**  
 21 738 ₺ за м²  
 класс А  
 Ленинградская ул., с25  
 Агентство  
 2 недели назад
- 

**Здание/база**  
 30 108 ₺ за м²  
 ул Железнодорожная  
 28 октября 13:50
- 


**Продам помещение свободного назначения, 1044 м²**  
 33 525 ₺ за м²  
 Россия, Московская область, Химки, Планерная, Молодёжная улица, 9А  
 POSH Properties  
 27 октября 02:01


**VIP-объявления**


Ожидание www.avito.ru...


Вдох — Елена Темникова | Купить помещение под произв... | Коммерческая недвижимость


avito.ru/himki/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam/za\_m2?pmax=45000&pmin=0&f=579\_5957-5959-5960-11013-16352.1242\_500b0

- 

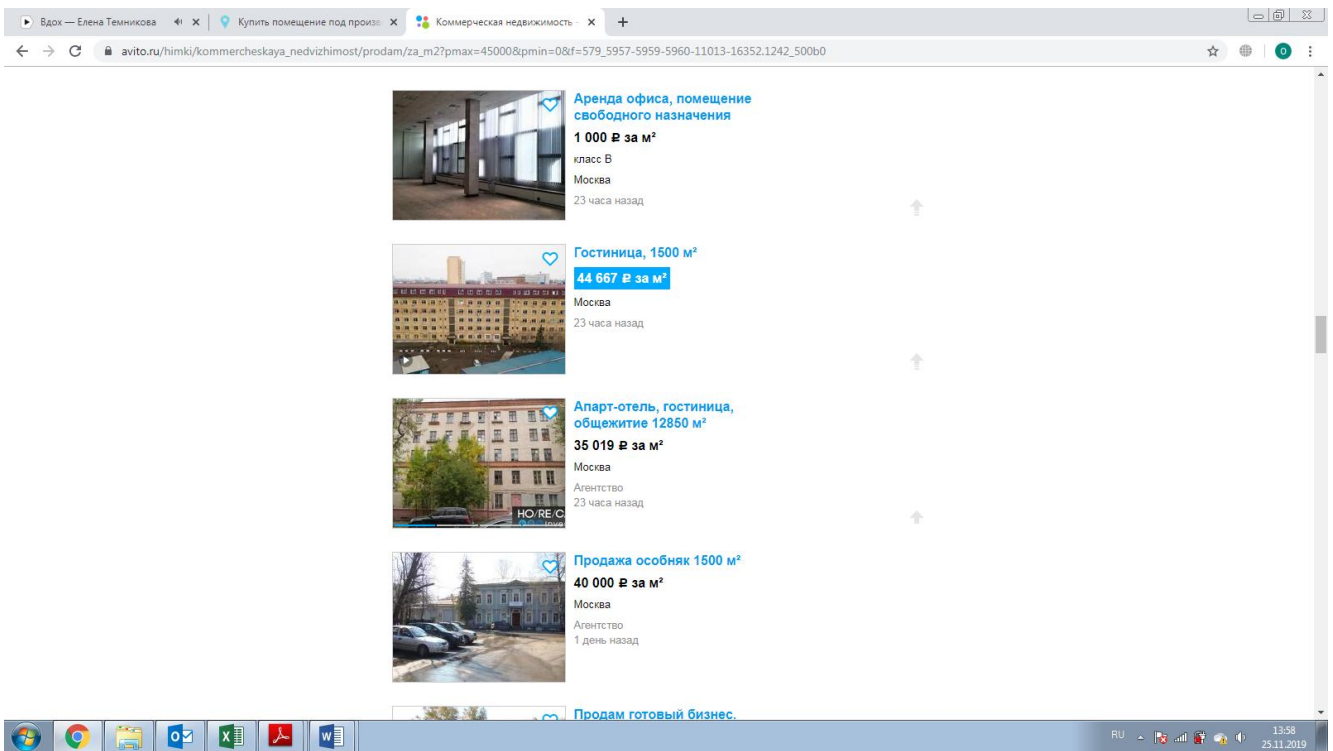
**Офисное помещение, 3195.2 м²**  
 39 434 ₺ за м²  
 класс С  
 Москва  
 Агентство  
 57 минут назад
- 

**Помещение свободного назначения, 6481 м²**  
 37 031 ₺ за м²  
 Москва  
 Агентство  
 1 час назад
- 

**Гостиница-Хостел, 1400 м²**  
 гарантия возврата блет  
 35 714 ₺ за м²  
 Москва  
 Агентство  
 8 часов назад
- 

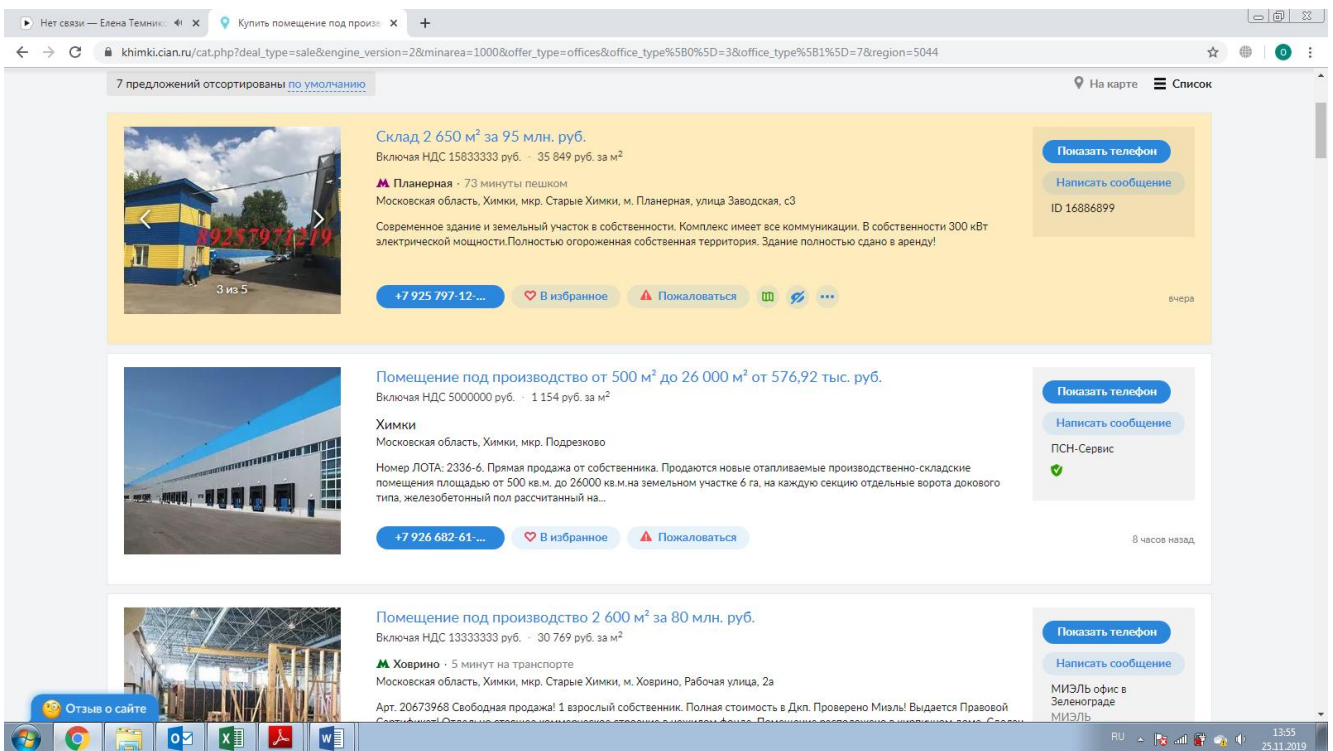
**Торговое помещение, 636.4 м² + сетевой арендатор**  
 42 582 ₺ за м²  
 Москва  
 Агентство  
 15 часов назад
- 

**Помещения 759.3 м² + Имущество**



Рассмотрев предложения по продаже офисно-торговой недвижимости в рассматриваемом сегменте можно сделать выводы:

Интервал значений цен на офисно-торговые помещения, расположенные в г. Химки, Московской области (сегмент объекта оценки) составляет от 25 000 руб./1 кв.м. до 70 000 руб./1 кв.м. Среднее значение составляет, ориентировочно 47 000 руб./1 кв.м.



Нет связи — Елена Темник: x | Купить помещение под произ: x

khimki.cian.ru/cat.php?deal\_type=sale&engine\_version=2&minarea=1000&offer\_type=offices&office\_type%5B0%5D=3&office\_type%5B1%5D=7&region=5044

**Помещение под производство 2 600 м² за 80 млн. руб.**  
 Включая НДС 13333333 руб. - 30 769 руб. за м²

**Ховрино** - 5 минут на транспорте  
 Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, м. Ховрино, Рабочая улица, 2а

Арт. 20673968 Свободная продажа! 1 взрослый собственник. Полная стоимость в Дип. Проверено Мизль! Выдается Правовой Сертификат! Отдельно стоящее коммерческое строение в нежилом фонде. Помещение расположено в кирпичном доме. Сделан косметический ремонт. Отопление...

+7 495 777-57-... | В избранное | Пожаловаться

**Показать телефон**

**Написать сообщение**

МИЗЛЬ офис в Зеленограде  
 МИЗЛЬ

вчера

---

**Склад 3 800 м² за 100 млн. руб.** КЛАСС B+  
 УСН - 26 316 руб. за м²

**Кирилловка кв-л**  
 ТЦ «Ленинградка»  
 Московская область, Химки, мкр. Подрезково, Кирилловка кв-л, вл2с1

prID:6116 Предлагается на продажу производственно-складская база в 10 км от МКАД по Ленинградскому шоссе рядом с трассой (о-н Подрезково). На огороженной территории 0,5га расположены три производственно-складских и один административно-складской корпус общей пло...

+7 499 372-93-... | В избранное | Пожаловаться

**Показать телефон**

**Написать сообщение**

Отдел Складской недвижимости  
 Praedium

2 часа назад

---

**Склад 3 870 м² за 211,56 млн. руб.**  
 Включая НДС 35260351 руб. - 54 667 руб. за м²

**Химки**  
 СК на Шереметьевском шоссе, влбД  
 Московская область, Химки, шоссе Шереметьевское, влбД

3-х этажное офисно-складское здание расположено в Химках, рядом с аэропортом Шереметьево. 100% офисных помещений (1200 кв.м, 60% складских (950 кв.м.) плюс под офисы транспортных и логистических компаний). Высота потолков в складских

+7 495 777-57-... | В избранное | Пожаловаться

**Показать телефон**

**Написать сообщение**

Ащихин и партнёры

вчера

Отзыв о сайте

RU 13:56 25.11.2019

Нет связи — Елена Темник: x | Купить помещение под произ: x

khimki.cian.ru/cat.php?deal\_type=sale&engine\_version=2&minarea=1000&offer\_type=offices&office\_type%5B0%5D=3&office\_type%5B1%5D=7&region=5044

Предлагается на продажу имущественный комплекс производственно-складского назначения; Охраняемая территория; 2,5 км от МКАД. Близость к аэропорту Шереметьево; Хорошая транспортная доступность; Предоставляется необходимая электрическая мощность, общая выделенная м...

+7 915 105-94-... | В избранное | Пожаловаться

шесть дней назад

---

**Склад 7 700 м² за 360 млн. руб.** КЛАСС A  
 Включая НДС 60000000 руб. - 46 753 руб. за м²

**Химки**  
 СК на Коммунальном проезде, 30Ас1  
 Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, проезд Коммунальный, 30Ас1

Отдельностоящее адм-складское здание. Готовый арендный бизнес или под собственные нужды. Площадь склада по поду 5,970м2; офисы 1,320м2. Складской комплекс расположен на отдельной охраняемой территории с большой парковкой. 8 ввотр. Нагрузка на пол: 8 тонн/метр. По...

+7 925 771-00-... | В избранное | Пожаловаться

шесть дней назад

---

**Сейчас это все объявления по вашему поиску.**  
**Подпишитесь на обновления, и мы сообщим вам, если что-то появится**

Ваш email  **Подписаться**

Получать новости Cian.ru  
 Включить push-уведомления

При подписке вы принимаете условия Пользовательского соглашения и Политики конфиденциальности

Отзыв о сайте

Интересные предложения по вашему запросу

RU 13:56 25.11.2019

Вдох — Елена Темникова | Купить помещение под произ... | Коммерческая недвижимость

avito.ru/himki/kommercheskaya\_nevzhimost/prodam/za\_yse?f=579\_5958-5961.1242\_500b0

**Продажа Складское помещение, 2800 м²**  
 110 000 000 руб.  
 класс B  
 Московская область, городской округ Солнечногорск, посёлок Лунёво  
 Basis Estate  
 1 неделю назад

**Продам производственное помещение, 2800 м²**  
 105 000 000 руб.  
 Россия, Московская область, Солнечногорск, Лунёво, Зеленая улица  
 ТАКТИКА  
 1 неделю назад

**Административно-складской комплекс, 7708 м²/1,2 Га**  
 360 002 140 руб.  
 класс A  
 Коммунальный пр., 30  
 Агентство  
 1 неделю назад

**Складское помещение, 2650 м²**  
 95 000 000 руб.  
 Заводская ул., с3  
 2 недели назад

Taskbar: 13:57 25.11.2019

Рассмотрев предложения по продаже производственно-складской недвижимости в рассматриваемом сегменте можно сделать выводы:

Интервал значений цен на производственно-складские объекты, расположенные в г. Химки, Московской области (сегмент объекта оценки) составляет от 26 000 руб./1 кв.м. до 55 000 руб./1 кв.м. Среднее значение составляет, ориентировочно 40 000 руб./1 кв.м.

Обнимаю — Елена Темникова | 42 объявления - Купить коммер...

khimki.cian.ru/kupit-kommercheskiy-uchastok-moskovskaya-oblast-himki-gorodskoy-okrug/

Купите | Комм. землю | Цена: от до | за всё | Площадь: от до сот.

Московская область | Город, адрес, метро, район или шоссе | Ещё фильтры | Показать объекты | Сохранить

**Коммерческая земля 2 га. за 90 млн. руб.**  
 УСН  
 ▲ Планерная - 20 минут на транспорте  
 Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, м. Планерная, Ленинградское шоссе  
 Предложение от собственника. Продается земельный участок 2 Га. Возможно межевание любой площади (от 2 Га и более) от большого участка (X2). Расположение: 12 км от МКАД по Ленинградскому шоссе, 1-я линия Перепечинского шоссе, 1-я линия Ленинградского шоссе. Categ...  
 +7965 368-09-... | В избранное | Пожаловаться | вчера

**Коммерческая земля 4 га. за 180 млн. руб.**  
 УСН  
 ▲ Планерная - 20 минут на транспорте  
 Московская область, Химки, мкр. Подрезково, м. Планерная  
 Предложение от собственника. Продается земельный участок 4 Га. Возможно межевание любой площади от большого участка (X2). Расположение: 12 км от МКАД по Ленинградскому шоссе, 1-я линия Перепечинского шоссе, 1-я линия Ленинградского шоссе. Категория: Земли населен...  
 +7964 590-59-... | В избранное | Пожаловаться | вчера


**Коммерческая земля 9.86 га. за 246,5 млн. руб.**

Taskbar: 14:09 25.11.2019



Обнимаю — Елена Темник: 42 объявления - Купить коммер...

khimki.cian.ru/kupit-kommercheskiy-uchastok-moskovskaya-oblast-himki-gorodskoy-okrug/




**Коммерческая земля 30 сот. за 10,5 млн. руб.**  
УСН  
Клязьма кв-л  
Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Клязьма кв-л, 1Г  
Индустриальный парк ШЕРЕМЕТЬЕВО-2 Московская область, Химкинский р-он. 12 км от МКАД по Ленинградскому шоссе, рядом с Шереметьевским шоссе. Участки различной площади на территории 10 ГА. Приобретая земельный участок вы получаете возможность выбора участка неболь...

+7 903 188-60-... В избранное Пожаловаться

Показать телефон  
Написать сообщение  
UNIVERSE-REALTY GROUP

два дня назад




**Коммерческая земля 50 сот. за 20 млн. руб.**  
УСН  
Химки  
Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево  
Продается промышленный земельный участок площадью 50 соток (5 000 кв. м), расположенный в районе аэропорта Шереметьево в индустриальном парке Шереметьево-2. Расстояние до МКАД 10 км по Ленинградскому, Дмитровскому шоссе, а также скоростной трассе Москва Санкт-Пе...

+7 499 955-47-... В избранное Пожаловаться

Показать телефон  
Написать сообщение  
Химки-Молжаниново

шесть дней назад



**Коммерческая земля 60 сот. за 24 млн. руб.**  
УСН  
Химки  
Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево  
Продам земельный участок промышленного назначения площадью 60 соток (6 000 кв.м). Участок расположен в Химках, в районе аэропорта Шереметьево. Расстояние до МКАД 10 км по Ленинградскому, Дмитровскому шоссе, а также скоростной трассе Москва Санкт-Петербург (M11)...

Показать телефон  
Написать сообщение  
Химки-Молжаниново

Отзыв о сайте


Обнимаю — Елена Темник: Купить коммерческий участок: x

RU 14:09 25.11.2019

cian.ru/cat.php?cats%5B0%5D=commercialLandSale&deal\_type=sale&engine\_version=2&m2=1&offer\_type=offices&region=202935

Купить Комм. землю Цена: от до за м<sup>2</sup> Площадь: от до сот.

Московская область Город, адрес, метро, район или шоссе Еще фильтры Показать объекты Сохранить




**Коммерческая земля 1 га. за 40 млн. руб.**  
УСН  
▲ Планерная - 20 минут на транспорте  
Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, м. Планерная  
Предложение от собственника. Продается участок в технопарке "Шереметьево" (X24) в Химках, мкр. Клязьма. Возможно межевание любой площади от 1 Га от большого участка. 12 км от МКАД по Ленинградскому шоссе, рядом с Шереметьевским шоссе. Земли населенных пунктов. В...

+7 964 590-59-... В избранное Пожаловаться

Показать телефон  
Написать сообщение  
ID 13187089

вчера



**Коммерческая земля 110 сот. за 44 млн. руб.**  
УСН  
▲ Планерная - 20 минут на транспорте  
Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, м. Планерная, Клязьма кв-л  
Предложение от собственника. Продается участок с подъездной дорогой 1.1 Га в технопарке Шереметьево (X24) в Химках, мкр. Клязьма. В 12 км от МКАД по Ленинградскому шоссе, рядом с Шереметьевским шоссе. Земли населенных пунктов. ВРИ, для размещения объектов обслуж...

+7 964 590-59-... В избранное Пожаловаться

Показать телефон  
Написать сообщение  
ID 13187089

вчера

Отзыв о сайте

Тульская 15 минут пешком Бизнес-центр DM Tower +7 495 021-12-64 x

RU 14:10 25.11.2019

The screenshot shows a web browser window with the URL [cian.ru/cat.php?cats%5B0%5D=commercialLandSale&deal\\_type=sale&engine\\_version=2&m2=1&offer\\_type=offices&region=202935](http://cian.ru/cat.php?cats%5B0%5D=commercialLandSale&deal_type=sale&engine_version=2&m2=1&offer_type=offices&region=202935). The page features a header with a building image and text: "СТОИМОСТЬ ОТ 200 ТЫС. РУБ/М2", "м. ТУЛЬСКАЯ", and "+7 (495) 021-12-65". Below the header are two main listings:

- Listing 1:** "Коммерческая земля 180 сот. за 90 млн. руб. УСН". Location: "Химки, Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Куркинское шоссе". Description: "Участок расположен в 1.5 км от МКАД на Куркинском шоссе за поворотом на улицу строителей района Куркино СЗАО г. Москва. Участок примыкает к Куркинскому шоссе и граничит с АЗС. Участок подходит для строительства административноделовых и торгово-бытовых объектов." Price: "+7 925 009-85...".
- Listing 2:** "Коммерческая земля 3 га. за 120 млн. руб. УСН". Location: "Химки, Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево". Description: "Продается земельный участок промышленного назначения в 10 км от МКАД по Ленинградскому, Дмитровскому шоссе, скоростной трассе Москва Санкт-Петербург (М11). Площадь участка 3 га. Расположен на территории промышленного парка Шереметьево-2. На территории парка раз...". Price: "+7 499 955-47...".

The browser's taskbar at the bottom shows the date and time as 14:11 on 25.11.2019.

Рассмотрев предложения по продаже производственно-складской недвижимости в рассматриваемом сегменте можно сделать выводы:

Интервал значений цен на земельные участки, расположенные в г. Химки, Московской области (сегмент объекта оценки) составляет от 300 000 руб./100 кв.м. до 800 000 руб./100 кв.м. Среднее значение составляет, ориентировочно 550 000 руб./100 кв.м.

### **Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

Согласно Федеральному стандарту №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) "в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов".

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

#### **Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав**

Фактор учитывает юридический статус оцениваемого объекта недвижимости (набор прав на недвижимость: владение, пользование и распоряжение) – разный объем прав имеет разную стоимость.

При прочих равных условиях рыночная стоимость объекта недвижимости, на которую оформлено право собственности, выше стоимости объектов недвижимости, отчуждаемых на праве аренды, праве требования и др. При этом, отметим, что величина влияния данного ценообразующего фактора может составлять до 20%.

#### **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. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Определение величины корректировки по данному элементу сравнения – достаточно сложная процедура, учитывая трудности с выявлением самих мотиваций приобретения недвижимости. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

#### **Изменение цен во времени (дата продажи/предложения).**

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж сравнимых объектов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных сравнимых объектов, различающихся лишь датой продажи. Значения данного фактора могут достигать 30% в зависимости от широты исследуемого временного диапазона предложений, а также от экономических условий и условий рынка.

#### **Отличие цены предложения от цены сделки**

Отражает реакцию рынка на мотивацию покупателя или продавца. Основным параметром, отражающим условия рынка объекта представленного на рынке, является объем доступной информации. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов.

Однако отметим, что собственники объектов при их реализации, как правило, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются земельные участки, как правило, несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Следовательно, требуется проведение корректировки по данному ценообразующему фактору.

Различные условия рынка оказывают влияние в диапазоне 0%-20%.

#### **Условия финансирования**

Под фактором "Финансовые условия" подразумевается то, что стоимость объекта будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок с объектами подразумеваются (стандартные условия или нестандартные условия (например, продажа в кредит).

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи, 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.п.) для приобретения объекта недвижимости, 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. Диапазоны значений этого фактора могут быть достаточно широкими в зависимости от условий кредитования, эти условия всегда индивидуальны.

### **Местоположение объекта**

Местоположение: является наиболее важным ценообразующим фактором, оказывающим влияние на стоимость объектов любого назначения. Данный фактор может быть разделен на несколько основных подфакторов, каждый из которых играет большую или меньшую роль в формировании цен на объекты различного назначения.

Уровень влияния фактора местоположения очень значителен и находится в диапазоне от 0% до 30%, иногда и больше.

### **Физические характеристики объекта**

Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

Физические характеристики включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройство и удобства, экологию участка. Важно, что корректировка на любое из физических различий должна определяться не затратами на его создание или демонтаж, а вкладом этого различия в стоимость. При этом вовсе не обязательно, чтобы объект, имеющий, например, большую площадь, имел более высокую удельную стоимость. Здесь возможна обратная пропорциональная линейная или нелинейная зависимость.

- **Физическое состояние здания.** Недвижимость характеризуется с точки зрения различных показателей. В зависимости от физического состояния, в целом, всего здания, в котором расположено помещение, определяется арендная ставка. Физические характеристики недвижимого имущества определяют степень долговечности здания, срок полезного использования, а значит и влияет на потенциальные будущие доходы. Влияние данного фактора находится в пределах от 0-30%.

- **Состояние внутренней отделки.** Состояние объекта: от состояния недвижимости любого типа зависит его стоимость, как и арендная ставка. Чем лучше состояние объекта, тем более высока удельная величина его стоимости/ставка, так как объект в хорошем и отличном состоянии может быть использован сразу после покупки/аренды, без проведения ремонта. Влияние данного фактора находится в диапазоне от 5% до 30%.

- **Наличие парковки.** Отсутствие парковочных мест около здания (в том числе мест для стихийной парковки) снижает стоимость объекта недвижимости.

Уровень влияния данного фактора находится в диапазоне от 3 до 10% по данным экспертов рынка недвижимости.

- **Тип объекта** (встроенное помещение, отдельно стоящее здание). Как правило, отдельно стоящее здание находится на открытой площадке, где много парковочных мест, отличная видимость наружной рекламы предприятия торговли, расположенного в помещении, как результат – доходность таких объектов выше, чем у встроенных помещений. Отдельно стоящие здания отличаются инвестиционной стоимостью более высокой, чем встроенные помещения.

- Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки находится в диапазоне от 4 до 15%.

**Инженерное оснащение.** Инженерное оснащение – один из важнейших факторов, влияющий на размер арендных ставок для офисно-торговой недвижимости, поскольку без наличия инженерных коммуникаций невозможно осуществление работы. Особенно следует обращать на этот фактор при подборе помещений для парикмахерской, салона красоты.

Исходя из целей оценки, по наличию коммуникаций незастроенные земельные участки можно подразделить на следующие виды:

- Участки, к которым возможно подведение коммуникаций.
- Участки, к которым нет возможности подвести коммуникации.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных, а увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- **Этаж расположения.** Как правило, при сдаче в аренду/продаже недвижимости коммерческого назначения более ликвидны помещения, расположенные на первом этаже здания, расположение на ином этаже характеризуется меньшим уровнем пешеходного трафика и, как следствие, более низкой стоимостью. Разница в стоимости объекта в зависимости от этажности находится в диапазоне 0% - 30%.

- **Наличие отдельного входа.** Наличие данного фактора непосредственно влияет на спрос коммерческой недвижимости, объекты с отдельным входом наиболее привлекательнее чем объекты с общим входом, влияние данного фактора находится в диапазоне от 5-20%.

- **Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории).**

- Объекты недвижимости, которые сдаются в аренду, или выставляются для совершения иных сделок могут находиться как на территории других ограниченных имущественных комплексов (как, например, санатории), так и свободно располагаться, как большинство объектов торгово-сервисного назначения. Влияние данного фактора находится в пределах от 0-30%.

- **Экономические характеристики** (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например, о возмещении расходов арендатора на ремонт.

По мнению экспертов, влияние данного фактора на размер арендных ставок находится в диапазоне 5-20%.

**Для земельных участков актуальными будут следующие факторы, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости:**

Основными ценообразующими факторами являются:

- назначение зу.
- категория прав на земельный участок
- площадь зу
- категория земель
- наличие ограничений и обременений
- местоположение
- площадь
- условия финансирования
- условия продажи
- рыночные условия (время продажи)

#### **Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки**

К внешним факторам можно отнести все те факторы, которые являются внешними непосредственно по отношению к объекту оценки:

Основные факторы внешней среды могут быть разделены на три крупные группы:

**внешние факторы определенного сегменты недвижимости.** Среди таких факторов выделяют: дополнительные причины низкой ликвидности (ограниченный круг платежеспособных покупателей, ограниченные возможности информирования и пр.), количество подобных предложений на рынке, соотношение спроса и предложения на рынке объектов недвижимости.

**политические и правовые факторы.** Различные факторы законодательного и государственного характера могут влиять на уровень ценообразования на рынке земельных участков: изменения в налоговом законодательстве; расстановка политических сил; отношения между деловыми кругами и правительством; патентное законодательство; законодательство об охране окружающей среды; денежно-кредитная политика; государственное регулирование; федеральные выборы.

**экономические факторы.** Макроэкономический климат в целом может оказывать влияние на стоимость объектов недвижимости. К таким факторам можно отнести: налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д. Плохие экономические условия снизят спрос на товары и услуги, а более благоприятные — могут обеспечить предпосылки для его роста.

В ходе проведения оценки, а также анализа влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки внешние факторы способные оказать влияние на стоимость объекта оценки выявлены не были.

## **Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.**

### **Динамика рынка.**

Рынок в сегментах объекта оценки не является динамичным, активным.

### **Спрос и предложение.**

Ввиду значительного количества в средствах массовой информации предложений о продаже объектов в сегменте объекта оценки, можно сделать вывод, что спрос на аналогичные объекты капитального строительства достаточно большой. В 2019 год в сегменте объектов оценки было предложено к продаже достаточное количество помещений что характеризует рынок, как активный.

### **Мотивации покупателей и продавцов.**

Мотивации покупателей обусловлены ценообразующими факторами, описанными выше. Покупатель ищет варианты, которые максимально соответствовали бы его материальным возможностям, требованиям, предъявляемым им к качеству объекта. Мотивации продавцов обусловлены не только ценообразующими факторами, но и конкурентными предложениями. Продавец же ищет покупателя, который максимально быстро и по максимально возможной цене готов приобрести данный объект капитального строительства.

### **Ликвидность.**

Учитывая достаточно длительный срок экспозиции аналогичных оцениваемому объекту помещений, их ликвидность в сегменте объектов оценки невысокая.

### **Колебание цен на рынке оцениваемого объекта.**

Колебаний цен в рассматриваемом сегменте рынка недвижимости за исследуемый период не выявлено.

### **Иные выводы необходимые для оценки объекта оценки**

Интервал значений цен на офисно-торговые помещения, расположенные в г. Химки, Московской области (сегмент объекта оценки) составляет от 25 000 руб./1 кв.м. до 70 000 руб./1 кв.м. Среднее значение составляет, ориентировочно 47 000 руб./1 кв.м.

Интервал значений цен на производственно-складские объекты, расположенные в г. Химки, Московской области (сегмент объекта оценки) составляет от 26 000 руб./1 кв.м. до 55 000 руб./1 кв.м. Среднее значение составляет, ориентировочно 40 000 руб./1 кв.м.

Интервал значений цен на земельные участки, расположенные в г. Химки, Московской области (сегмент объекта оценки) составляет от 300 000 руб./100 кв.м. до 800 000 руб./100 кв.м. Среднее значение составляет, ориентировочно 550 000 руб./100 кв.м.

## **14. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Согласно гл.6 Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:

«Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов».

Заключение о наиболее эффективном использовании. Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта исследования является фактическое использование.

## **15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

### **Определение рыночной стоимости**

**Рыночная стоимость** - это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (ст.3 Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ).

Оценке подлежит право собственности. Определение рыночной стоимости производится без учета каких-либо обременений (ограничений) права.

Согласно ст.209 гл.13 Гражданского кодекса РФ, право собственности означает:

«1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

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

Согласно требованиям, п.27 ФСО №1 «Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях)». Так как указание итоговой стоимости в рублях в рамках является обязательным, то анализ рынка и расчет стоимостей был выполнен с использованием цен в рублях.

### **Выбор подходов к оценке**

Согласно Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:

«п.11. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком»

«п. 24. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.»

Согласно Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)»:

«25. Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

**Затратный подход при оценке недвижимости.**

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

**В соответствии с п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:**

**а)** затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

**б)** затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

**в)** затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

**г)** в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- 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;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

**д)** для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

**е)** расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

**ж)** затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

**з)** для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

**и)** величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

### **Доходный подход при оценке недвижимости**

Настоящий подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость.

В основе *доходного подхода* лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется



возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

При этом разновременные потоки доходов, которые может принести оцениваемый объект, должны быть приведены к дате оценки посредством процедуры дисконтирования или капитализации.

Оба метода при их использовании предполагают применение инструментов финансового анализа определения доходов. При этом, как правило, в качестве дохода принимается чистый операционный доход при наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта оценки.

**В соответствии с п. 23 ФСО № 7, при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:**

**а)** доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

**б)** в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

**в)** метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

**г)** метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

**д)** метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

**е)** структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

**ж)** для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

**з)** оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

### **Сравнительный подход при оценке недвижимости.**

В соответствии со ст. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611) при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

#### ***Заключение о применимости сравнительного подхода***

При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве аналогов объекту оценки, оценщик выявил возможность применения сравнительного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения сравнительного подхода была доступна. На основании вышесказанного и в соответствии со ст. 22 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объекта оценки будет использован сравнительный подход (метод сравнения продаж).

#### ***Заключение о применимости доходного подхода***

Оценщик проанализировал возможность применения доходного подхода. При применении доходного подхода анализируется возможность имущества генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации объекта (сдачи в аренду) и дохода от последующей продажи. Доходный подход основывается на принципе ожидания, т. е. получения в будущем доходов от использования. На дату оценки оценщик не располагает данными по загрузке, а также по размеру операционных расходов на содержание оцениваемых помещений. Также, согласно данным, полученным от заказчика, большая часть оцениваемых помещений не сдается в аренду, соответственно, не приносит никакого дохода. Исходя из вышеописанного, оценщиком принято решение отказаться от доходного подхода.

#### ***Заключение о применимости затратного подхода***

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, но не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания.

Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. Объект оценки является встроенно-пристроенным помещением, следовательно, использование данных сборника УПСС, в котором заложена стоимость строительства 1 куб. м всего здания, приведет к большой погрешности при вычислениях. Встроенно-пристроенное помещение не содержит всех конструктивных элементов, которые учтены в сборнике УПСС для здания.

Так же, учитывая, что рынок коммерческой недвижимости в г. Химки Московской области на дату оценки достаточно развит и информационно доступен, а также, учитывая тот факт, что для коммерческой недвижимости на развитом рынке основными ценоопределяющими факторами являются доходность и востребованность на рынке, по мнению Оценщика, расчет стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода с применением не рыночных инструментов для определения стоимости Объекта оценки в настоящем заключении не корректен и может существенно исказить величину рыночной стоимости Объекта оценки.

Принимая во внимание весомость приведенных выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного отчета.

Вывод: проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки, учитывая цель оценки, оценщик пришел к выводу об использовании в последующих расчетах сравнительного подхода.

### **Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода**

Описание процесса оценки.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться:

- качественные методы (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и др.);
- количественные методы (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок (сравнения продаж) и другие методы).

В данном Отчёте применялся метод количественных корректировок (сравнения продаж), поскольку Оценщику удалось обнаружить достаточное количество объектов-аналогов с известными ценами предложений. Метод количественных корректировок (сравнения продаж) позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Расчёт рыночной стоимости методом количественных корректировок (сравнения продаж) производится в следующей последовательности:

- изучение рынка предложений тех объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту (объекту-аналогу), физических характеристиках, местоположении и других ценообразующих факторах;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, и др. ценообразующим факторам;
- выбор единицы сравнения – 1 кв. м;
- в случае использования в расчётах предложений аренды, необходимо произвести корректировку на торг, который будет иметь место при заключении договоров аренды участвующих в расчётах объектов-аналогов;

▪ корректировка стоимости по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом по ценообразующим факторам в соответствии с величинами корректировок;

▪ скорректировав стоимость 1 кв. м всех объектов-аналогов в соответствии с их различиями по ценообразующим факторам с объектом оценки, получаем стоимость 1 кв. м каждого объекта-аналога.

▪ рассчитывается весовой коэффициент для каждого объекта-аналога (чем больше валовая коррекция, тем меньше вес объекта-аналога); расчёт удельного веса объекта-аналога производится следующим образом

▪ расчёт итоговой стоимости 1 кв. м объекта оценки путём умножения скорректированной стоимости 1 кв. м каждого объекта-аналога на весовой коэффициент объекта-аналога с последующим сложением полученных значений по всем объектам-аналогам.

▪ умножение полученной стоимости 1 кв. м объекта оценки на общую площадь объекта оценки.

### **Выбор единицы сравнения**

Общепринятыми единицами измерения для земельных участков и объектов торгово-офисной, а также складской недвижимости считается квадратный метр. Для настоящих расчётов единицей сравнения принят 1 кв. м

### **Объем доступных оценщику рыночных данных.**

На текущий момент достаточно много открытых источников предоставляют информацию о ценах сделок/предложений по продаже коммерческой недвижимости.

Оценщиком были рассмотрены наиболее популярные открытые источники по продаже коммерческой недвижимости:

- Интернет сайт [www.cian.ru](http://www.cian.ru)
- Интернет сайт [www.avito.ru](http://www.avito.ru)

### **Правила отбора объектов-аналогов**

Аналоги отбирались на территории Московской области в г. Химки по следующим критериям:

Для офисно-торговых объектов:

-Назначение: пригодное для торгово-офисной и деловой деятельности

Для производственно-складских:

-Назначение: пригодное для производственно-складской деятельности

Для земельных участков:

-Назначение: для строительства и эксплуатации участков под объекты офисно-торгового и делового назначения.

Оценщиком были проанализированы все доступные предложения в открытых источниках по продаже коммерческих объектов, схожих с объектом оценки. В результате были выбраны наиболее подходящие по вышеописанным параметрам аналоги.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки.

### **Описание объектов-аналогов**

Объекты-аналоги были отобраны из информации, предоставленной на сайте <https://www.cian.ru>, и сайте: avito.ru

На дату проведения оценки все объекты-аналоги предлагались по цене предложения, все объявления о продаже являются актуальными.

Таблица 12 – Описание объектов-аналогов для земельного участка

<b>Параметр</b>	<b>Объект-аналог № 1</b>	<b>Объект-аналог № 2</b>	<b>Объект-аналог № 3</b>
Источник информации	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/191784511/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/191784511/</a>	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/162204176/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/162204176/</a>	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/162022329/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/162022329/</a>
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок

Месторасположение	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Куркинское ш.	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Ленинградское ш.	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбево
Цена предложения, руб.	90 000 000	90 000 000	40000000
Площадь земельного участка кв.м.	18000	20000	10000
Цена предложения, руб./кв. м	5000,00	4500,00	4000,00
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Рыночные условия (время продажи)	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019
Разрешенное использование	для строительства административно-деловых и торгово-бытовых объектов.	для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов	для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов
Наличие ограничений и обременений	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

Корректировки.

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену объекта.

По каждому отличию (последовательно) вносится корректировка на увеличение или уменьшение стоимости в зависимости от показателей (лучше или хуже):

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому имуществу. В случае, если объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, корректировки не применяются.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

*Корректировка на торг.* Учитывая, что по объектам-аналогам указаны цены предложений, а не сделок, целесообразно применить корректировку на торг. Корректировка применяется ко всем аналогам в размере «-10,3%», вывод о ее величине сделан согласно данным согласно «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017» стр. 297

## 9.2. Значения скидок на торг на активном рынке

### 9.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

*Корректировка на площадь земельного участка.* Корректировка вводилась согласно данным «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017» стр. 194

Таблица 122

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га	аналог					
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3	
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

### Весовые коэффициенты:

Размер весовых коэффициентов устанавливался исходя из размера суммарной величины поправок к стоимости аналогов. рассчитывается весовой коэффициент для каждого объекта-аналога (чем больше валовая коррекция, тем меньше вес объекта-аналога); расчёт удельного веса объекта-аналога производится следующим образом:

$$\text{Весовой коэффициент} = (1/\text{ОВК}_{\text{ai}} \times 100 / (1/\text{ОВК}_{\text{ai}} + 1/\text{ОВК}_{\text{aj}} + \dots + 1/\text{ОВК}_{\text{an}})) / 100,$$

где:

ОВК – общая валовая коррекция объекта-аналога;

i, j ... n – номер объекта-аналога

### Расчет рыночной стоимости земельного участка

Учитывая, что объектом оценки является: 30/100 доли в праве собственности на земельный участок категории земель: земли населенных пунктов, для эксплуатации существующих зданий и сооружений института, общей площадью 11900 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010201:31, площадь оцениваемого участка составляет:

11900 x 30/100 = 3570 кв.м .

Таблица 13 – расчет рыночной стоимости земельного участка

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Ссылка на сайт		<a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/191784511/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/191784511/</a>	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/162204176/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/162204176/</a>	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/162022329/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/162022329/</a>
Местоположение		Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Куркинское ш.	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Ленинградское ш.	Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево
Цена предложения земельного участка		90 000 000	90 000 000	40000000
Общая площадь, кв. м	3 570	18000	20000	10000
Цена предложения, руб. / кв. м		5000,00	4500,00	4000,00
Скидка на торг, %		-10,30%	-10,30%	-10,30%
Скорректированная стоимость, руб		4485,00	4036,50	3588,00
Площадь, кв.м	3 570	18000	20000	10000
Корректировка, коэф.		1,2	1,2	1,2
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5382,00	4843,80	4305,60
Сумма корректировок по модулю, руб.		1412,00	1270,80	1129,60
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости 1 м2		0,28	0,28	0,28
Вес		33,30%	33,30%	33,30%
Рыночная стоимость права собственности 1 кв.м земельного участка (НДС не облагается), руб.	4838,96			
Рыночная стоимость права собственности земельного участка (НДС не облагается), руб.	<b>17 275 000</b>			

Таким образом, рыночная стоимость 30/100 доли в праве собственности на земельный участок

категории земель: земли населенных пунктов, для эксплуатации существующих зданий и сооружений института, общей площадью 11900 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010201:31 составляет: **17 275 000 руб.**

Для дальнейшего расчета стоимости нежилых помещений без учета стоимости земельных участков под ними, оценщик провел расчет рыночной стоимости земельных участков, относящихся к нежилым помещениям:

Таблица 14 – расчет рыночной стоимости земельных участков, относящихся к помещениям

<b>Земельный участок, относящийся к помещениям:</b>	<b>Доля ЗУ</b>	<b>Рыночная стоимость земельного участка, руб.</b>
Нежилое помещение, общая площадь 3 960,9 кв.м, кадастровый номер 50:10:0010207:2658	0,91	<b>15 720 250</b>
Нежилое помещение, общая площадь 382,7 кв.м, кадастровый номер 50:10:0010207:2627	0,09	<b>1 554 750</b>

Таблица 15 – Описание объектов-аналогов для офисно-торговых помещений

<b>Элементы сравнения</b>			
<b>Параметр</b>	<b>Объект-аналог № 1</b>	<b>Объект-аналог № 2</b>	<b>Объект-аналог № 3</b>
Источник информации	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/215732804/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/215732804/</a>	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/201485308/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/201485308/</a>	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/189268901/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/189268901/</a>
Месторасположение	Московская область, Химки, Сходня микрорайон, Овражная ул., 24с5	Московская область, Химки, мкр. Сходня, Овражная ул., вл22	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Жуковского, 10
Цена предложения, руб.	50 000 000	125 000 000	60 000 000
Площадь кв.м.	1 091,60	2 868,00	1 500,00
Цена предложения, руб./кв. м	45 804	43 584	40 000
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Рыночные условия (время продажи)	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
Наличие ограничений и обременений	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Этаж расположения	-	-	-



Наличие отдельного входа	есть	есть	есть
Тип помещения	Отдельное здание	Отдельное здание	Отдельное здание
Назначение здания, в котором расположен объект-аналог	Офисно/торговое	Офисно/торговое	Офисно/торговое
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

Корректировки.

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену объекта.

По каждому отличию (последовательно) вносится корректировка на увеличение или уменьшение стоимости в зависимости от показателей (лучше или хуже):

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому имуществу. В случае, если объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, корректировки не применяются.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;.

*Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав*

У объекта оценки имеются обременения (подробно указанные в разделе «12. идентификация и описание объекта оценки»

Согласно 3 абзацу, пункта 5, Статьи 213.25, Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 12.11.2019) "О несостоятельности (банкротстве)": «С даты признания гражданина банкротом: снимаются ранее наложенные аресты на имущество гражданина и иные ограничения распоряжения имуществом гражданина;». Учитывая, что оценка проводится с целью реализации имущества в рамках процедуры банкротства, корректировка не требуется.

*Корректировка на торг.* Корректировка применяется ко всем аналогам в размере «-10,3%», вывод о ее величине сделан согласно данным согласно «Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и схожие типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018» стр. 279

Таблица 190

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

*Корректировка на площадь.*

Корректировка вводилась согласно «Справочник оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018» стр. 184

Таблица 96

Площадь, кв.м		г. Москва (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

*Корректировка на тип помещения.*

В результате проведенного анализа рынка в рассматриваемом сегменте, оценщиком не выявлено различие в цене между объектами офисно-торгового назначения, являющимися отдельностоящими зданиями и встроенными помещениями. Таким образом, корректировка не требуется.

*Корректировка на этаж расположения.*

Объект оценки- помещения, расположенные на подвальном, 1ом и 2ом этажах. Объекты-аналоги-отдельностоящие здания разной этажности. Учитывая, что как у объекта оценки, так и у объектов-аналогов есть помещения на разных этажах, корректировка не требуется.

По остальным элементам сравнения объекты-оценки и объекты-аналоги сопоставимы. Корректировки не требуются.

*Весовые коэффициенты:*

Размер весовых коэффициентов устанавливался исходя из размера суммарной величины поправок к стоимости аналогов. рассчитывается весовой коэффициент для каждого объекта-аналога (чем больше валовая коррекция, тем меньше вес объекта-аналога); расчёт удельного веса объекта-аналога производится следующим образом:

$$\text{Весовой коэффициент} = (1/\text{ОВК}_{\text{ai}} \times 100 / (1/\text{ОВК}_{\text{ai}} + 1/\text{ОВК}_{\text{aj}} + \dots + 1/\text{ОВК}_{\text{an}})) / 100,$$

где:

ОВК – общая валовая коррекция объекта-аналога;

i, j ... n – номер объекта-аналога

### Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. офисно-торговых помещений

Таблица 16 – расчет рыночной стоимости 1 кв.м. офисно-торговых помещений

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Ссылка на источник		<a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/215732804/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/215732804/</a>	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/201485308/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/201485308/</a>	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/189268901/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/189268901/</a>

Наименование	Торгово/офисные помещения	Торгово-офисный объект	Торгово-офисный объект	Торгово-офисный объект
Месторасположение		Московская область, Химки, Сходня микрорайон, Овражная ул., 24с5	Московская область, Химки, мкр. Сходня, Овражная ул., вл22	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Жуковского, 10
Цена предложения, руб.		50 000 000	125 000 000	60 000 000
Площадь помещения	1705,2	1 091,60	2 868,00	1 500,00
Цена предложения, руб. /кв.м.		45 804	43 584	40 000
Корректировка на торг,		-10,30%	-10,30%	-10,30%
Цена после корректировки, руб.		41 086	39 095	35 880
Корректировка на площадь		0,940	1,000	1,000
Цена после корректировки, руб./кв. м		38 621	39 095	35 880
Сумма корректировок по модулю, руб.		7 183	4 489	4 120
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости 1 м2		0,157	0,103	0,103
Весовые коэффициенты		0,247	0,376	0,376
<b>Итоговая стоимость, руб./кв. м</b>		<b>37 730</b>		

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв.м., офисных помещений, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет: **37 730 руб.**

Таблица 17 – Описание объектов-аналогов для складских помещений

Элементы сравнения			
Параметр	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Источник информации	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/220791231/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/220791231/</a>	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/221896876/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/221896876/</a>	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/189118448/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/189118448/</a>
Месторасположение	Московская область, Солнечногорск	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Рабочая ул., 2а	Московская область, Химки, мкр.

	городской округ, Лунево поселок		Старые Химки, ул. Заводская, с3
Цена предложения, руб.	95 990 000	80 000 000	95 000 000
Площадь кв.м.	2 800,00	2 600,00	2 650,00
Цена предложения, руб./кв. м	34 282	30 769	35 849
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Рыночные условия (время продажи)	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
Наличие ограничений и обременений	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Физическое состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Этаж расположения	-	-	-
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть
Тип помещения	Отдельное здание	Отдельное здание	Отдельное здание
Назначение здания, в котором расположен объект-аналог	Складское	Складское	Складское
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации

Корректировки.

Элементы сравнения – это характеристики собственности и сделок, которые определяют факторы, влияющие на цену объекта.

По каждому отличию (последовательно) вносится корректировка на увеличение или уменьшение стоимости в зависимости от показателей (лучше или хуже):

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект уступает оцениваемому имуществу. В случае, если объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, корректировки не применяются.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

*Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав*  
У объекта оценки имеются обременения (подробно указанные в разделе «12. идентификация и описание объекта оценки»

Согласно 3 абзацу, пункта 5, Статьи 213.25, Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 12.11.2019) "О несостоятельности (банкротстве)": «С даты признания гражданина банкротом: снимаются ранее наложенные аресты на имущество гражданина и иные ограничения распоряжения имуществом гражданина;». Учитывая, что оценка проводится с целью реализации имущества в рамках процедуры банкротства, корректировка не требуется.

*Корректировка на торг.* Корректировка применяется ко всем аналогам в размере «-11,5%», вывод о ее величине сделан согласно данным согласно «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018» стр. 271

Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

*Корректировка на площадь.*

Корректировка вводилась согласно «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018» стр. 175

Таблица 75

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

*Корректировка на этаж расположения.*

Объекты-оценки расположены преимущественно в подземном помещении. Объекты-аналоги расположены в «надземной части». Корректировка вводилась согласно «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018» стр. 209.

Таблица 105

цены/арендные ставки		г. Москва	
		Аналог	
		надземная часть	подземная часть
Объект оценки	надземная часть	1,00	1,05
	подземная часть	0,95	1,00

*Корректировка на тип помещения*

Объекты оценки- встроенные помещения. Объекты-аналоги – отдельностоящие складские здания. Корректировка вводилась согласно «Справочник оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и схожие типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2018» стр. 193

Таблица 82

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

По остальным элементам сравнения объекты-оценки и объекты-аналоги сопоставимы. Корректировки не требуются

*Весовые коэффициенты:*

Размер весовых коэффициентов устанавливался исходя из размера суммарной величины поправок к стоимости аналогов. рассчитывается весовой коэффициент для каждого объекта-аналога (чем больше валовая коррекция, тем меньше вес объекта-аналога); расчёт удельного веса объекта-аналога производится следующим образом:

$$\text{Весовой коэффициент} = (1/\text{ОВК}_{\text{ai}} \times 100 / (1/\text{ОВК}_{\text{ai}} + 1/\text{ОВК}_{\text{aj}} + \dots + 1/\text{ОВК}_{\text{an}})) / 100,$$

где:

ОВК – общая валовая коррекция объекта-аналога;

i, j ... n – номер объекта-аналога

**Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. складских помещений**

Таблица 18 - расчет рыночной стоимости 1 кв.м. складских помещений

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Ссылка на источник		<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/220791231/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/commercial/220791231/</a>	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/221896876/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/221896876/</a>	<a href="https://khimki.cian.ru/sale/commercial/189118448/">https://khimki.cian.ru/sale/commercial/189118448/</a>
Наименование	Помещение			
Месторасположение		Московская область, Солнечногорск городской округ, Лунево поселок	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Рабочая ул., 2а	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Заводская, с3
Цена предложения, руб.		95 990 000	80 000 000	95 000 000
Площадь помещения	515	2 800,00	2 600,00	2 650,00
Цена предложения, руб./кв.м.		34 282	30 769	35 849
Корректировка на торг,		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Цена после корректировки, руб.		30 340	27 231	31 726
Корректировка на площадь		1,130	1,130	1,130
Цена после корректировки, руб./кв. м		34 284	30 771	35 851
Этаж расположения	подземная часть	надземная часть	надземная часть	надземная часть
Корректировка на Этаж расположения, %		0,95	0,95	0,95
Цена после корректировки, руб./кв. м		32 570	29 232	34 058
Корректировка тип помещения		0,9	0,9	0,9
Цена после корректировки, руб./кв. м		29 313	26 309	30 652
Сумма корректировок по модулю, руб.		12 858	11 540	13 445
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости 1 м2		0,375	0,375	0,375
Весовые коэффициенты		0,333	0,333	0,333
<b>Итоговая стоимость, руб./кв. м</b>		<b>28 729</b>		

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв.м., складских помещений, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет: **28 729 руб.**

**Расчет рыночной стоимости Нежилого помещения общей площадью 3960,9 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010207:2658**

В нижеуказанной таблице 19 приведен расчет рыночной стоимости помещения общей площадью 3960,9 кв.м. Расчет проводился путем перемножения удельного показателя стоимости 1 кв.м на площадь и корректировку на этаж. Учитывая, что при расчете рыночной стоимости 1 кв.м. офисно-торговых помещений использовались объекты-аналоги отдельностоящие здания, в которых имеются помещения, как в подвале, так и на первом, втором и других этажах, данная корректировка не применяется для офисно-торговых помещений (корректировочный коэффициент равняется «1»).

Расчет рыночной стоимости 1 кв.м. складских помещений проводился для складских помещений, находящихся в подвале. Поэтому корректировка на этаж в размере «1,05» применяется только для расчета рыночной стоимости складских помещений на 1 этаже.

Таблица 19 – расчет рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 3960,9 кв.м.

Этаж	Назначение	Площадь, м.	Корр. На этаж	Рыночная стоимость 1 кв.м в рамках сравнительного подхода руб/кв.м	Рыночная стоимость, руб.
1	офис	1223,1	1	37 730,00	46 147 563,00
1	склад	105,4	1,05	30 165,00	3 179 391,00
1	офис	164,4	1	37 730,00	6 202 812,00
2	офис	1705,2	1	37 730,00	64 337 196,00
2	склад	-	1	-	-
2	офис	-	1	-	-
подвал	офис	-	1	-	-
подвал	склад	410,3	1	28 729,00	11 787 509,00
подвал	офис	352,5	1	37 730,00	13 299 825,00
Стоимость единого объекта недвижимости, руб.					144 954 296
Стоимость земельного участка, относящегося к данному объекту, руб.					15 720 250
<b>Итого стоимость объекта оценки, руб.</b>					<b>129 234 046</b>

**Расчет рыночной стоимости Нежилого помещения, общей площадью 382,7 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010207:2627**

Расчет проводился путем перемножения удельного показателя стоимости 1 кв.м на площадь и корректировку на этаж.



Таблица 20 – расчет рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 382,7 кв.м.

Этаж	Назначение	Площадь	Корр. На этаж	Рыночная стоимость 1 кв.м в рамках сравнительного подхода руб/кв.м	Рыночная стоимость, руб.
подвал	склад	382,7	1	28 729,00	10 994 588,00
Стоимость единого объекта недвижимости, руб.					10 994 588,00
Стоимость земельного участка, относящегося к данному объекту, руб.					1 554 750,00
<b>Итого стоимость объекта оценки, руб.</b>					<b>9 439 838</b>

Таким образом, при расчете рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода, мы получили следующий результат:

Таблица 21 – рыночная стоимость, полученная в результате сравнительного подхода

№	Наименование	Стоимость, рублей
1	30/100 доли в праве собственности на земельный участок категории земель: земли населенных пунктов, для эксплуатации существующих зданий и сооружений института, общей площадью 11900 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010201:31	<b>17 275 000</b>
2	Нежилое помещение, общей площадью 382,7 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010207:2627	<b>9 439 838</b>
3	Нежилое помещение общей площадью 3960,9 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010207:2658	<b>129 234 046</b>
<b>ИТОГО</b>		<b>155 948 884</b>

**155 948 884 (сто пятьдесят пять миллионов девятьсот сорок восемь тысяч восемьсот восемьдесят четыре) рубля**

## 16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Расчет рыночной стоимости объектов оценки проводился только сравнительным подходом, поэтому стоимость, полученная в результате сравнительного подхода и является рыночной стоимостью.

В итоге, при расчетах рыночной стоимости оцениваемого имущества и округлении, мы получили следующий результат:

Рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ООО "Интерскол-Сервис", по состоянию на 03 декабря 2019 года, составляет:

Таблица 22– Согласование результатов оценки

№	Наименование	Стоимость, рублей
1	30/100 доли в праве собственности на земельный участок категории земель: земли населенных пунктов, для эксплуатации существующих зданий и сооружений института, общей площадью 11900 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010201:31	<b>17 275 000</b>
2	Нежилое помещение, общей площадью 382,7 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010207:2627	<b>9 439 838</b>
3	Нежилое помещение общей площадью 3960,9 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010207:2658	<b>129 234 046</b>
<b>ИТОГО</b>		<b>155 948 884</b>

**155 948 884 (сто пятьдесят пять миллионов девятьсот сорок восемь тысяч восемьсот восемьдесят четыре) рубля**

## 17. ВЫВОДЫ

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном отчете, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ООО "Интеркол-Сервис", по состоянию на 03 декабря 2019 года, составляет:

Таблица 23 – Рыночная стоимость объекта оценки

№	Наименование	Стоимость, рублей
1	30/100 доли в праве собственности на земельный участок категории земель: земли населенных пунктов, для эксплуатации существующих зданий и сооружений института, общей площадью 11900 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010201:31	17 275 000
2	Нежилое помещение, общей площадью 382,7 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010207:2627	9 439 838
3	Нежилое помещение общей площадью 3960,9 кв.м., находящийся по адресу: обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29. Кадастровый номер: 50:10:0010207:2658	129 234 046
<b>ИТОГО</b>		<b>155 948 884</b>

**155 948 884 (сто пятьдесят пять миллионов девятьсот сорок восемь тысяч восемьсот восемьдесят четыре) рубля**



Оценщик:

#### ЛИТЕРАТУРА:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Принят Государственной Думой 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256);
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255);
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254);
5. Федеральный закон №51-ФЗ от 30.11.1994г. Гражданский кодекс РФ. Часть первая. 1995;
6. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. - М.: Финстатинформ, 1997;
7. Оценка машины и оборудование. Под ред. Дж. Алико. Перевод избранных глав. 1995;
8. Методическое руководство РД 37.009.015-98, с изменениями №1, №2, №3 Москва – 2001г.;
9. С.В. Валдайцев Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия. М. ЮНИТА-ДИНА.2001.;
10. Документы, полученные от заказчика: копия свидетельство о регистрации ТС, реквизиты собственника;
11. Справочно-аналитический материал эксперта: нормы и правила, справочники по эксплуатации и капитальному ремонту; методики определения износа; рыночной стоимости; самостоятельно разработанные калькуляции и расценки; аналоги объектов оценки; журналы; рекламные проекты; коммерческие предложения;
12. Общественные сведения, опубликованные в средствах массовой информации, отчеты, аналитические материалы, статистические данные, прогнозы, правовые и нормативные акты Президента РФ, Правительства РФ, Министерства финансов РФ, Министерства экономики РФ.

# ***ПРИЛОЖЕНИЯ***

0 1 3 2 5 6 3



**ПОЛИС № 210001/19/02128/2201020**  
страхования ответственности оценщиков

г. Барнаул

«28» января 2019 г.

Настоящий Полис (договор) удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщиков на основании Заявления на страхование ответственности оценщиков от 28.01.2019 (Приложение №1) и «Правил страхования ответственности оценщиков» от 31.12.2014 №28. (Приложение №2), далее – Правила страхования, о нижеследующем:

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Перов Евгений Андреевич
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования при осуществлении оценочной деятельности являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. Возмещению подлежат согласованными со Страховщиком расходы Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах при наступлении страхового случая, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:</b> <b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Перов Евгений Андреевич Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ:</b>	0,1%
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	5 000 (Пять тысяч) рублей
<b>ФРАНШИЗА:</b>	отсутствует
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ:</b>	<input type="checkbox"/> по безналичному расчету; <input checked="" type="checkbox"/> наличным платежом; <input checked="" type="checkbox"/> единовременно; <input type="checkbox"/> рассроченным платежом
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>	С 00 часов «29» января 2019 г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «28» января 2020 г.
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	1. Заявления на страхование ответственности оценщиков от 28.01.2019. 2. Правила страхования ответственности оценщиков от 31.12.2014 №28.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Перов Евгений Андреевич  
Паспорт РФ серия 0111 номер 667410,  
выдан ТП Восточный ОУФМС России по  
Алтайскому краю в г. Бийске 24.01.2012  
Зарегистрирован по адресу: Алтайский  
край, г. Бийск, ул. Петрова, д.18, кв.38.

С Правилами страхования ознакомлен.  
Экземпляр Правил страхования  
получил.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

\_\_\_\_\_/Е.А. Перов /  
Подпись

**СТРАХОВЩИК:**  
**ООО СО «ВЕРНА»**  
ОГРН 1027700136265  
ИНН 7723011286  
КПП 231001001  
Краснодарское отделение № 8619  
ПАО Сбербанк  
р/сч. 40701810130000000104  
к/сч.30101810100000000602  
БИК 040349602  
Тел.: 8 (861) 212-64-10, 8(3852) 29-99-60

**СТРАХОВЩИК:**  
Руководитель Барнаульского агентства

\_\_\_\_\_/Р.Г. Аветисян /  
Подпись





109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru  
+7 (495) 107-93-70

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

**Перов Евгений Андреевич**

паспорт: серия 0111 № 667410, выдан 24.01.2012 г.  
ТП Восточный ОУФМС России по Алтайскому краю в г. Бийске

включен в реестр СРО «СФСО»:

15.06.2018, регистрационный № 611

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «15» июня 2018 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»  
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
23 декабря 2016 года за № 0017



ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru  
+7 (495) 107-93-70

**Выписка  
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

**Перова Евгения Андреевича**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

**Перов Евгений Андреевич**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 15.06.2018 г. за регистрационным № 611

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)


**право осуществления оценочной деятельности не приостановлено**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «15» июня 2018 г.

Дата составления выписки «15» июня 2018 г.

Генеральный директор  
Саморегулируемой организации  
«Союз «Федерация Специалистов  
Оценщиков»

  
Мишимулин Д.В.

М.П.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»  
ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802  
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10





007414 - KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012589-1

« 25 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**


выдан

Перову Евгению Андреевичу

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

от « 25 » мая 20 18 г. № 67

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 25 » мая 20 21 г.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014798-2

« 21 » сентября 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

Перову Евгению Андреевичу

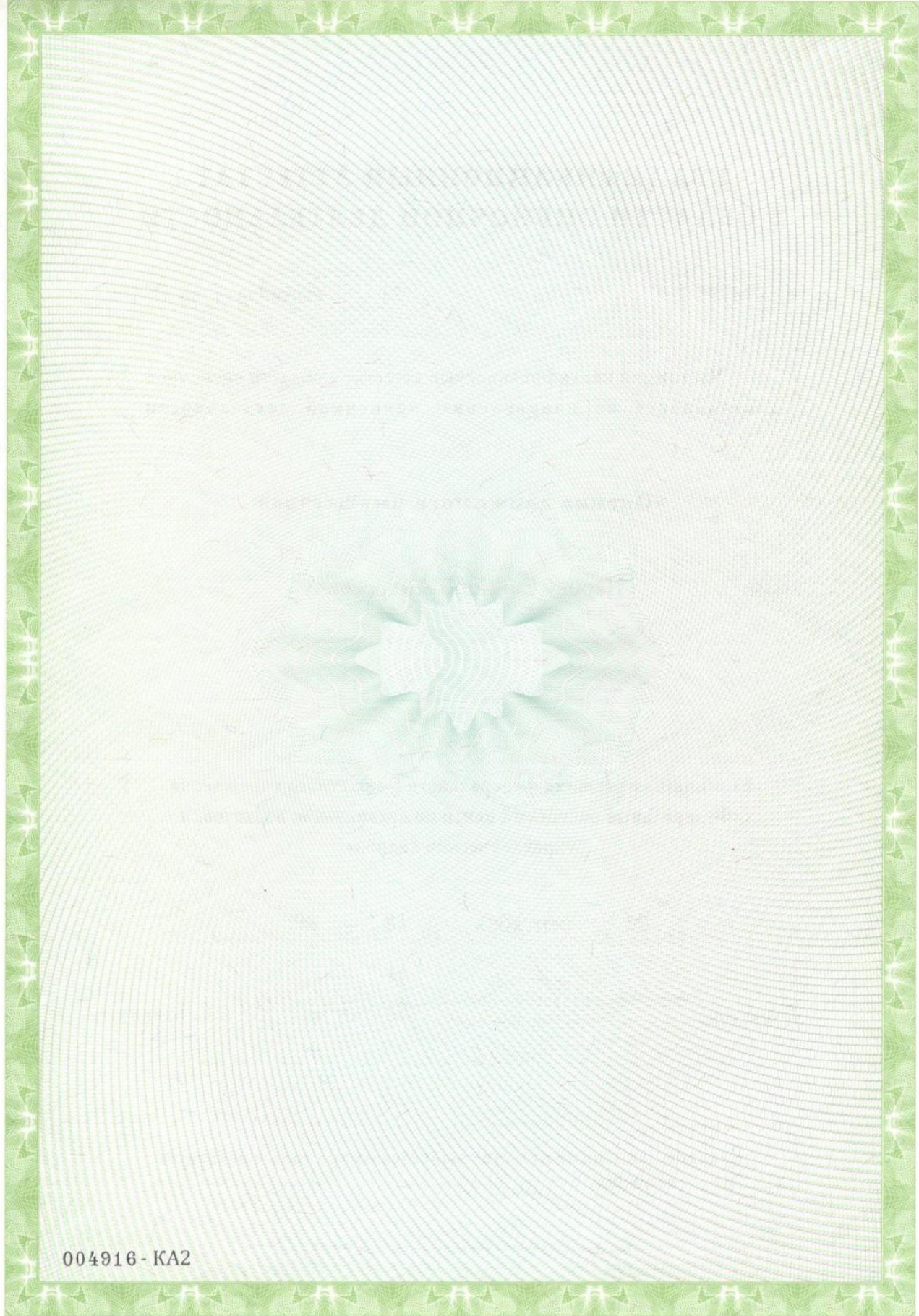
на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 21 » сентября 20 18 г. № 89

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 21 » сентября 20 21 г.



004916- KA2



ПОЛИС № 210001/19/021367/2201020  
страхования ответственности оценщиков

г. Барнаул

«01» марта 2019 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщиков на основании Заявления на страхование ответственности оценщиков от 01.03.2019 (Приложение №1) и «Правил страхования ответственности оценщиков» от 31.12.2014 №28. (Приложение №2), далее – Правила страхования, о нижеследующем:

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	ООО «Специализированный центр оценки и экспертизы»
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования при осуществлении оценочной деятельности являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. Возмещению подлежат согласованными со Страховщиком расходы Страхователя на защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах при наступлении страхового случая, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА:</b>	ООО «Специализированный центр оценки и экспертизы»
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований, изложенных в Федеральном Законе «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
<b>ЛИМИТ ВЫПЛАТЫ ПО СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ</b>	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ:</b>	0,06%
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	3 000 (Три тысячи) рублей
<b>ФРАНШИЗА:</b>	отсутствует
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> по безналичному расчету; <input type="checkbox"/> наличными платежом; <input checked="" type="checkbox"/> единовременно; <input type="checkbox"/> рассроченным платежом
<b>СРОК СТРАХОВАНИЯ:</b>	С 00 часов «02» марта 2019 г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «01» марта 2020 г.
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>	1. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 01.03.2019 г. 2. Правила страхования ответственности оценщиков от 31.12.2014 г. №28.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ООО «Специализированный центр оценки и экспертизы»  
Юридический адрес: 141151, Московская обл., г. Лосино-Петровский, ул. Строителей, д.9, 1  
ИНН/КПП: 7725281986/505001001,  
ОГРН: 1157746678990  
р/с: 40702810438000035301  
в ПАО «Сбербанк»  
к/с: 30101810400000000225, БИК: 044525225.

С Правилами страхования ознакомлен.  
Экземпляр Правил страхования получил.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Генеральный директор  
  
/Е.А. Перов /  
М.П. 

**СТРАХОВЩИК:**

ООО СО «ВЕРНА»  
ОГРН 1027700136265  
ИНН 7723011286  
КПП 231001001  
Краснодарское отделение № 8619  
ПАО Сбербанк  
р/сч. 40701810130000000104  
к/сч.30101810100000000602  
БИК 040349602  
Тел.: 8 (861) 212-64-10, 8(3852) 29-99-60

**СТРАХОВЩИК:**  
Руководитель Барнаульского агентства  
  
/П.Г. Аветисян/  
М.П. 



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер **059** от **27 июня 2012** года



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
г. Барнаул

федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего  
профессионального образования  
"Алтайский государственный университет"

## ДИПЛОМ

К № 73311

Решением  
Государственной аттестационной комиссии

05 июня 2012

года

**Перову**  
**Евгению Андреевичу**

ПРИСУЖДЕНА  
КВАЛИФИКАЦИЯ

**ЭКОНОМИСТ-МЕНЕДЖЕР**  
по специальности  
**"Антикризисное управление"**



Директор  
Ректор



Фамилия, имя, отчество

**Перов Евгений Андреевич**

Дата рождения **06 июня 1989 года**

Предыдущий документ об образовании

*Аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2006 году*

Вступительные испытания *прошел*

Поступил(а) в

*2007 году в Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Алтайский государственный университет" (очная форма)*

Завершил(а) обучение в

*2012 году в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования "Алтайский государственный университет" (очная форма)*

Нормативный период обучения по очной форме **5 лет**

Направление/специальность *Антикризисное управление*

Специализация *Оценка стоимости предприятия (бизнеса)*

Курсовые работы:

- 1.Современные особенности коммерческо-торгового предпринимательства, отлично*
- 2.Глобализация процессов управления, отлично*
- 3.Модели оценки недвижимости, отлично*
- 4.Методы антикризисного управления в борьбе с инфляцией, удовлетворительно*
- 5.Оценка стоимости автотранспортного средства, хорошо*
- 6.Внутрифирменный анализ финансового состояния предприятия, хорошо*

Практика:

- 1.Производственная практика, 4 недели, хорошо*
- 2.Преддипломная практика, 14 недель, хорошо*

Итоговые государственные экзамены:

*Междисциплинарный экзамен по специальности "Антикризисное управление", хорошо*

Выполнение и защита выпускной квалификационной работы

*на тему: Оценка стоимости имущественного комплекса, 12 недель, хорошо*

Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.

Продолжение см. на обороте

Документ содержит количество листов: **1**

**г. Барнаул**  
федеральное государственное  
бюджетное образовательное  
учреждение высшего  
профессионального образования  
"Алтайский государственный  
университет"

ПРИЛОЖЕНИЕ  
к ДИПЛОМУ

№ **К № 73311**

**059**

(регистрационный номер)

**27 июня 2012** года  
(дата выдачи)

Решением  
Государственной  
аттестационной  
комиссии

от **05 июня 2012** года

присуждена  
квалификация  
**ЭКОНОМИСТ-МЕНЕДЖЕР**  
по специальности  
"Антикризисное  
управление"

Ректор

Декан

Секретарь



Лист № 1

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по следующим дисциплинам:

№№ з/п	Наименование	Количество аудиторных часов	Оценка
1	Правовое обеспечение формирования, обращения и оценки стоимости имущества	36	Зачет
2	Мирово- и макроэкономические основы рыночного ценообразования	36	Зачет
3	Бухгалтерский учет и аудит	36	Отлично
4	Экономический анализ	26	Зачет
5	Налоги и налогообложение	16	Зачет
6	Математические методы в оценке	40	Зачет
7	Инвестиции	36	Зачет
8	Основы оценки стоимости имущества	32	Зачет
9	Основы оценки стоимости недвижимости	67	Хорошо
10	Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств	80	Зачет
11	Основы оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	72	Зачет
12	Основы оценки стоимости предприятий (бизнеса)	99	Отлично
13	Ценообразование в строительстве	18	Зачет
14	Практика оценки стоимости недвижимости	24	Зачет
15	Оценка стоимости земли	24	Хорошо
16	Ценообразование в машиностроении и приборостроении	12	Зачет
17	Практика оценки стоимости машин, оборудования и приборов	16	Зачет
18	Оценка стоимости транспортных средств	16	Зачет
19	Интеллектуальная собственность как особый объект оценки	16	Зачет
20	Ценообразование интеллектуальной собственности	16	Зачет
21	Практика оценки стоимости нематериальных активов	28	Зачет
22	Практика оценки стоимости интеллектуальной собственности в особых случаях	22	Зачет
23	Оценка стоимости ценных бумаг	28	Зачет
24	Практика оценки стоимости предприятия (бизнеса)	28	Зачет
25	Оценка стоимости кредитно-финансовых институтов	28	Зачет

Всего: 836



Ректор (директор) *[Подпись]*

Секретарь *[Подпись]*

Приложение к диплому № 1347

Фамилия, имя, отчество Перов Евгений Андреевич

имеет документ об образовании Высшем (высшем, среднем профессиональном)

С 10 « ноября 2011 г. по 29 « июня 2012 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) СП «Сибирский Институт Повышения Квалификации

Специалистов и Экспертов (наименование образовательного учреждения (наименование))

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (наименование программы)

прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия, организации, учреждения)

защитил(а) аттестационную работу на тему «Оценка рыночной стоимости транспортных средств» (наименование темы)



За время обучения сдал(а) зачеты, промежуточные и итоговые экзамены по следующим дисциплинам:

Наименование дисциплин	Общее количество часов	Итоговая оценка
1. Философия	110	отлично
2. Иностранный язык	340	удовлетворительно
3. Отечественная история	112	хорошо
4. Физическая культура	408	отлично
5. Социология управления	92	зачтено
6. Правоведение	108	отлично
7. Мировая экономика	90	зачтено
8. Экономика	130	хорошо
9. Деловое общение	140	удовлетворительно
10. История экономики	135	зачтено
11. Государственное регулирование экономики	135	зачтено
12. Математика в экономике	300	удовлетворительно
13. Информатика	200	отлично
14. Теория вероятностей и математическая статистика	120	хорошо
15. Экономико-математические методы и модели	300	хорошо
16. Статистика	130	удовлетворительно
17. Мировые информационные ресурсы	75	зачтено
18. Основы технологии производственных процессов	75	зачтено
19. История менеджмента	75	хорошо
20. Основы менеджмента	75	хорошо
21. Менеджмент	75	хорошо
22. Маркетинг	120	зачтено
23. Бухгалтерский учет	150	удовлетворительно
24. Финансы и кредит	150	удовлетворительно
25. Теория антикризисного управления предприятием	160	удовлетворительно
26. Теория и практика оценочной деятельности	140	хорошо
27. Экономический анализ	140	хорошо
28. Гражданское право	150	хорошо
29. Инвестирование	120	хорошо
30. Основы бизнеса	112	удовлетворительно
31. Банковское дело	120	зачтено
32. Налоги и налогообложение	120	отлично
33. Цены и ценообразование	124	хорошо
34. Документационное обеспечение управления	80	зачтено
35. Таможенное дело	102	зачтено
36. Логистика	102	зачтено
37. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)	100	хорошо
38. Стратегический менеджмент	120	зачтено
39. Информационные технологии в антикризисном управлении	100	зачтено
40. Управление персоналом	100	зачтено
41. Аудит	100	зачтено
42. Финансы предприятия	100	зачтено
43. Правовые основы проведения процедур банкротства	140	удовлетворительно
44. Арбитражный процесс	100	удовлетворительно
45. Финансовый менеджмент	108	удовлетворительно
46. Теоретические основы реструктуризации	100	зачтено
47. Теория и практика финансового оздоровления предприятия	100	удовлетворительно
48. Финансовый учет и отчетность	100	зачтено
49. Финансовое право	100	зачтено
50. Антикризисное управление кредитными организациями	100	отлично
51. Менеджмент. Компьютерное моделирование	100	хорошо
52. Математическое и программное обеспечение оценочной деятельности	90	зачтено
53. Оценка недвижимости	100	зачтено
54. Прогнозирование и планирование на предприятии	100	хорошо
55. Оценка машин и оборудования	100	удовлетворительно
56. Оценка земли	95	зачтено
57. Оценка нематериальных активов	90	зачтено
58. Управление рисками	100	хорошо
59. Информационно-библиотечный поиск	50	зачтено
60. Экономика. Компьютерное моделирование	50	зачтено
61. Региональная экономика	50	зачтено
62. Политология	50	зачтено
63. Управление интеллектуальной деятельностью	50	зачтено
64. Дискретная математика	50	зачтено
65. Рейзинг-бизнес процессов	50	удовлетворительно
66. Диагностика кризисного состояния предприятия	50	зачтено
67. Экономика фирмы	90	удовлетворительно
68. Безопасность жизнедеятельности	90	зачтено
69. Управленческий учет	90	зачтено
70. Рынок ценных бумаг	90	зачтено
71. Страхование дело	90	зачтено
	<b>Всего</b>	<b>8208</b>
	<b>в том числе аудиторных</b>	<b>4216</b>

В 2011 году ГОУ ВПО "Алтайский государственный университет" переименован в ФГБОУ ВПО "Алтайский государственный университет" на основании Устава, утвержденного приказом Министерства образования и науки РФ от 28.04.2011 г. № 1546

<конец документа>

Сибирский Институт  
Повышения Квалификации  
Специалистов и Экспертов



Диплом является документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1347



## ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

Настоящий диплом выдан Лерову  
Свентию Андреевичу  
в том, что он(а) с 10 17 2011 г. по 29 06 2012 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в

СП «Сибирский Институт Повышения Квалификации

Специалистов и Экспертов»

по программе Оценка  
стоимости предприятия  
(бизнеса)

Аттестационная комиссия решением

от 29 июня 2012 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации)

Лерова Свентия Андреевича  
на ведение профессиональной деятельности в сфере  
оценки стоимости предприятия  
бизнеса



Ректор

Секретарь

г. Барнаул год 2012

## ТРУДОВОЙ ДОГОВОР № 1/15

г. Москва

«24» июля 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «**Специализированный Центр Оценки и Экспертизы**», в лице Генерального Директора **Перова Евгения Андреевича**, паспорт серия 01 11 номер 667410 выдан ТП Восточный ОУФМС России по Алтайскому краю в г. Бийске 24 января 2012 года, зарегистрированный по адресу: Алтайский край, г.Бийск, ул. Петрова, дом 18 , квартира 38, действующего на основании Устава предприятия, Утвержденного решением учредителя от «16» июля 2015 года, зарегистрированного Инспекцией Федеральной налоговой службы № 25 по По Южному административному округу города Москвы от «24» июля 2015 года, именуемое в дальнейшем Работодатель с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **Перов Евгений Андреевич**, паспорт серия 01 11 номер 667410 выдан ТП Восточный ОУФМС России по Алтайскому краю в г. Бийске 24 января 2012 года, зарегистрированный по адресу: Алтайский край, г.Бийск, ул. Петрова, дом 18 , квартира 38, именуемый в дальнейшем Работник с другой стороны, заключили настоящий трудовой договор о нижеследующем:

### I. Предмет договора

1. По настоящему трудовому договору Работодатель обязуется предоставить Работнику работу по обусловленной в настоящем договоре трудовой функции, обеспечить условия труда, предусмотренные действующим трудовым законодательством, локальными нормативными актами Работодателя, своевременно и в полном размере выплачивать Работнику заработную плату, а Работник обязуется лично выполнять определенную настоящим договором трудовую функцию, соблюдать действующие в организации правила внутреннего трудового распорядка, другие локальные нормативные акты Работодателя, а также выполнять иные обязанности, предусмотренные должностной инструкцией и настоящим трудовым договором.

2. Договор составлен с учетом действующего законодательства и является обязательным документом для сторон, в том числе при решении трудовых споров между Работником и Работодателем в судебных и иных органах.

3. Работник обязуется исполнять должностные обязанности по должности **Генерального директора с совмещением обязанностей оценщика**, а Работодатель обязуется обеспечить Работнику работу в соответствии с должностными обязанностями.

**Данная работа является основным местом работы.**

4. Дата начала исполнения трудовых обязанностей «24» июля 2015 года.

### II. Права и обязанности Работника

5. Работник имеет право на:

заключение, изменение и расторжение трудового договора в порядке и на условиях, установленных Трудовым кодексом Российской Федерации;

предоставление ему работы, обусловленной настоящим трудовым договором;

рабочее место, соответствующее условиям, предусмотренным государственными стандартами организации и безопасности труда;

отдых в соответствии с законодательством о труде;

ознакомление с документами, определяющими его права и обязанности, критерии оценки качества работы и условия продвижения по службе, а также организационно-технические условия, необходимые для исполнения им должностных обязанностей;

получение в установленном порядке информации и материалов, необходимых для исполнения должностных обязанностей;

защиту своих трудовых прав всеми способами, предусмотренными действующим законодательством.

6. Работник обязан:

определяется служебным распорядком, а именно: время начала рабочего дня 9:00, время окончания рабочего дня 17:00, перерыв на обед с 13:00 до 14:00, выходные дни суббота, воскресенье.

11. Работнику предоставляются:

а) ежегодный основной оплачиваемый отпуск продолжительностью 30 (Тридцать) календарных дней;

в) отпуск без сохранения заработной платы в соответствии со статьей 128 ТК РФ.

#### VI. Срок действия трудового договора

12. Трудовой договор заключается: сроком на пять лет в соответствии с учредительными документами.

#### VII. Гарантии и компенсации

16. На период действия настоящего договора на Работника распространяются все гарантии и компенсации, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

При расторжении трудового договора в связи с ликвидацией Работодателя или сокращением численности или штата работников Работодателя Работнику выплачивается выходное пособие в размере среднего месячного заработка, а также за ним сохраняется средний месячный заработок на период трудоустройства, но не свыше двух месяцев со дня увольнения (с зачетом выходного пособия).

#### VIII. Ответственность сторон трудового договора

18. Работник несет ответственность за:

ущерб, причиненный работодателю своими виновными действиями (бездействием), в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о труде;

неисполнение или ненадлежащее исполнение должностных обязанностей в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о труде; разглашение сведений, отнесенных к государственной или служебной тайне, а также иной охраняемой информации, ставшей известной в связи с исполнением должностных обязанностей, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

19. Работодатель и Работник несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязанностей и обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

20. Запрещается требовать от Работника исполнения должностных обязанностей, не установленных настоящим трудовым договором.

#### IX. Изменение и прекращение трудового договора

21. Изменения и дополнения могут быть внесены в настоящий трудовой договор по соглашению сторон в следующих случаях:

а) при изменении законодательства Российской Федерации;

б) по инициативе любой из сторон настоящего трудового договора.

22. Изменения и дополнения, вносимые в настоящий трудовой договор, оформляются в виде письменных дополнительных соглашений, которые являются неотъемлемой частью настоящего трудового договора.

23. Основанием для прекращения настоящего трудового договора является:

соглашение сторон (статья 78 ТК РФ);

истечение срока трудового договора (пункт 2 статьи 58 ТК РФ), за исключением случаев, когда трудовые отношения фактически продолжаются и ни одна из сторон не потребовала их прекращения;

добросовестно выполнять условия настоящего трудового договора, а также обязанности по должности;

исполнять приказы, распоряжения и указания вышестоящих руководителей, отданные в пределах их должностных полномочий, за исключением незаконных;

поддерживать уровень квалификации, достаточный для исполнения своих должностных полномочий;

соблюдать правила внутреннего трудового распорядка, порядок работы со служебной информацией;

хранить коммерческую и иную охраняемую законом тайну, а также не разглашать ставшие ему известными в связи с исполнением обязанностей сведения;

при выполнении должностных обязанностей соблюдать нормы и правила по охране труда и технике безопасности;

бережно относиться к имуществу, незамедлительно сообщать Работодателю либо непосредственному руководителю о возникновении ситуации, представляющей угрозу жизни и здоровью людей, сохранности имущества Работодателя.

### III. Права и обязанности Работодателя

7. Работодатель имеет право:

заключать, изменять и расторгать трудовые договоры с работником в порядке и на условиях, установленных Трудовым кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами;

требовать от работника добросовестного выполнения обязанностей в соответствии с должностной инструкцией или иных актов;

требовать от работника соблюдения правил внутреннего трудового распорядка и иных внутренних распорядительных документов;

поощрять работника за добросовестный труд;

привлекать работника к дисциплинарной ответственности за совершение им дисциплинарных проступков.

8. Работодатель обязан:

соблюдать законы и иные нормативные правовые акты, условия трудового договора;

предоставлять работнику работу, обусловленную трудовым договором;

обеспечивать безопасность труда и условия, отвечающие требованиям охраны и гигиены труда;

обеспечивать работника оборудованием и иными средствами, необходимыми для исполнения им своих обязанностей;

выплачивать в полном размере причитающееся работнику денежное содержание в установленные сроки, но не реже, чем каждые полмесяца;

предоставлять работнику достоверные сведения об условиях работы;

исполнять иные обязанности, предусмотренные Трудовым кодексом Российской Федерации, федеральными законами и иными нормативно-правовыми актами, содержащими нормы трудового права, а также трудовым договором.

### IV. Оплата труда

9. Работнику устанавливается заработная плата, которая состоит из:

месячного оклада в соответствии с должностью в размере 16000 (Шестнадцать тысяч) рублей в месяц;

ежемесячной процентной надбавки к должностному окладу за выполненную работу, в размере 10 % процентов от суммы заключенного договора.

### V. Рабочее время и время отдыха

10. Работнику устанавливается нормальная продолжительность рабочего времени

Время начала и окончания работы, а также время обеденного перерыва

расторжение трудового договора по инициативе Работника, при этом Работник обязан предупредить Работодателя не позднее чем за 2 недели (статья 80 ТК РФ);

расторжение трудового договора по инициативе Работодателя (статья 81 ТК РФ), в том числе в случае смены собственника имущества Работодателя (ст. 75 ТК РФ);

перевод Работника по его просьбе или с его согласия на работу к другому работодателю или переход на другую работу;

отказ Работника от продолжения работы в связи со сменой собственника имущества Работодателя, изменением подчиненности Работодателя либо его реорганизацией (статья 75 ТК РФ).

отказ Работника от продолжения работы в связи с изменением существенных условий трудового договора (статья 73 ТК РФ);

отказ Работника от перевода на другую работу вследствие состояния здоровья в соответствии с медицинским заключением (часть вторая статьи 72 ТК РФ);

отказ Работника от перевода в связи с перемещением Работодателя в другую местность (часть первая статьи 72 ТК РФ);

обстоятельства, не зависящие от воли сторон (статья 83 ТК РФ);

нарушение установленных Трудовым кодексом РФ или иным федеральным законом правил заключения трудового договора, если это нарушение исключает возможность продолжения работы (статья 84 ТК РФ);

иные основания, предусмотренные законодательством Российской Федерации;

во всех случаях днем увольнения Работника является последний день его работы.

#### Х. Разрешение споров и разногласий

24. Споры и разногласия по настоящему трудовому договору разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящий трудовой договор составлен в двух экземплярах. Один экземпляр хранится у работодателя в личном деле работника, второй – у работника. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

#### РАБОТОДАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный Центр Оценки и  
Экспертизы», Юридический адрес: 115191,  
город Москва, ул. Большая Тульская, д.2, этаж  
2, помещение VI.  
ОГРН 1157746678990, ИНН 7725281986, КПП  
772501001  
Р/сч. 40702810760000002167  
БИК 044525593  
Кор/сч. 30101 810 2000 0000 0593

Генеральный директор ООО  
«Специализированный Центр Оценки и  
Экспертизы»



Е.А. Перов

#### РАБОТНИК:

Гражданин Российской Федерации **Перов  
Евгений Андреевич**, паспорт серия 01 11  
номер 667410 выдан ТП Восточный ОУФМС  
России по Алтайскому краю в г. Бийске 24  
января 2012 года, зарегистрированный по  
адресу: Алтайский край, г.Бийск, ул. Петрова,  
дом 18, квартира 38

Е.А. Перов

## Приложение 2 – Документы, содержащие информацию об объектах оценки

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

file:///C:/Users/C559~1/AppData/Local/Temp/Rar\$EXa7180.1...

### Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 02.11.2019

№ 00-00-4001/5241/2019-11632

На основании запроса от 29.10.2019, поступившего на рассмотрение 29.10.2019, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью Интерскол-Сервис, ИНН: 5047024790, ОГРН: 1025006171178; адрес места нахождения: обл.Московская, г.Химки, обл.Московская, г.Химки, нп г.Химки, ул Ленинградская, д 29, за период с 04.02.2016 по 29.10.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:10:0010201:31
		Назначение объекта недвижимости:	для эксплуатации существующих зданий и сооружений института
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	обл. Московская, г. Химки, ул. Ленинградская, 29
		Площадь:	11900 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 30/100
		дата государственной регистрации:	17.07.2006
		номер государственной регистрации:	50-50-10/012/2006-213
		основание государственной регистрации:	Распоряжение Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 02.08.2005 №1734-р; Распоряжение Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 23.01.2006 №73-р; Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка от 01.02.2006 №8-4/509
		дата государственной регистрации прекращения права:	
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
1.3.1.		вид:	Ипотека, 30/100 доли в праве на земельный участок:Московская область, г.Химки, ул.Ленинградская, 29, кад.№ 50:10:010201:0031, Земельный участок для эксплуатации существующих зданий и сооружений института, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 11900 кв. м
		номер государственной регистрации:	50-50-10/047/2013-377
1.3.2.		вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-10/080/2013-365
1.3.3.		вид:	Ипотека, Московская область, г.Химки, ул.Ленинградская, 29, кад.№ 50:10:010201:0031, доля в праве 30/100 на земельный участок для эксплуатации существующих зданий и сооружений института, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 11900 кв. м,

		номер государственной регистрации:	50-50-10/054/2009-134
1.3.4.	вид:		Ипотека
	номер государственной регистрации:		50-50-10/002/2010-028
1.3.5.	вид:		Ипотека, Московская область, г.Химки, ул.Ленинградская, 29, кад.№ 50:10:010201:0031, доля в праве 30/100 на земельный участок для эксплуатации существующих зданий и сооружений института, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 11900 кв. м,
	номер государственной регистрации:		50-50-10/049/2010-115
1.3.6.	вид:		Ипотека, Московская область, г.Химки, ул.Ленинградская, 29, кад.№ 50:10:0010201:31, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации существующих зданий и сооружений института, общая площадь 11 900 кв. м
	номер государственной регистрации:		50-50/010-50/010/006/2015-1803/1
1.3.7.	вид:		Ипотека
	номер государственной регистрации:		50-50/010-50/010/008/2016-7266/1
1.3.8.	вид:		Ипотека
	номер государственной регистрации:		50-50/010-50/010/008/2016-8476/1
1.3.9.	вид:		Ипотека, Московская область, г.Химки, ул.Ленинградская, 29, кад.№ 50:10:010201:0031, доля в праве 30/100 на земельный участок для эксплуатации существующих зданий и сооружений института, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 11900 кв. м,
	номер государственной регистрации:		50-50-98/012/2009-167
1.3.10.	вид:		Ипотека, Московская область, г.Химки, ул.Ленинградская, 29, кад.№ 50:10:010201:0031, доля в праве 30/100 на земельный участок для эксплуатации существующих зданий и сооружений института, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 11900 кв. м,
	номер государственной регистрации:		50-50-10/059/2012-326
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	50:10:0010207:2627
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г.Химки, ул.Ленинградская, д.29
		Площадь:	382, 7 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	21.02.2005
		номер государственной регистрации:	50-50-10/002/2005-69



	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 19.01.2005 №1/2005
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-10/047/2013-377
2.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-10/080/2013-365
2.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-10/054/2009-134
2.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-10/002/2010-028
2.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-10/049/2010-115
2.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/006/2015-1807/1
2.3.7.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/008/2016-7268/1
2.3.8.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/008/2016-8478/1
2.3.9.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-98/012/2009-167
2.3.10.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-10/059/2012-326
3.	3.1. Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	50:10:0010207:2658
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г.Химки, ул.Ленинградская, д.29
	Площадь:	3960, 9 кв. м
	3.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	13.03.2000
	номер государственной регистрации:	50-01.10-7.2000-2.1

	основание государственной регистрации:	Протокол №1 заседания Совета директоров открытого акционерного общества от 26.01.2000 №1; Акт приема-передачи части здания, в качестве взноса ОАО ВНИИСМИ в уставной от 01.02.2000
	дата государственной регистрации прекращения права:	
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-10/047/2013-377
3.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-10/080/2013-365
3.3.3.	вид:	Аренда, Нежилое помещение, общая площадь 142, 90кв.м (106, 90кв.м - 2 этаж, 36кв.м - подвал)
	номер государственной регистрации:	50-01.10-18.2000-118.1
3.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-10/054/2009-134
3.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-10/002/2010-028
3.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-10/049/2010-115
3.3.7.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/006/2015-1809/1
3.3.8.	вид:	Аренда, Комната № 20 площадью 16кв.м. на втором этаже нежилого помещения, общая площадь 3960, 90кв.м, инв.№ 1435, лит. А, объект № 1, часть № 1
	номер государственной регистрации:	50-01.00-3.2000-591.1
3.3.9.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/008/2016-7269/1
3.3.10.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/008/2016-8480/1
3.3.11.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-98/012/2009-167
3.3.12.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-10/059/2012-326
4.	Получатель выписки:	Пустынникова Юлия Вадимовна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер 1 категории  
(полное наименование должности)

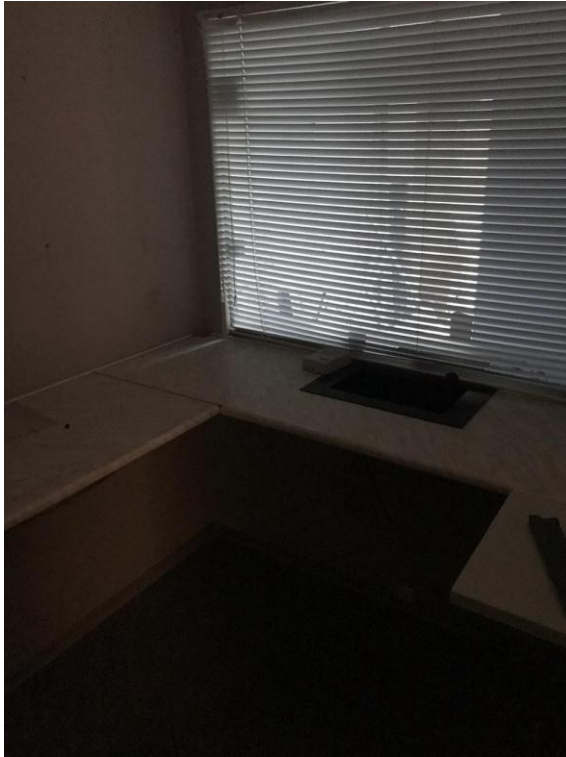
(подпись, М.П.)

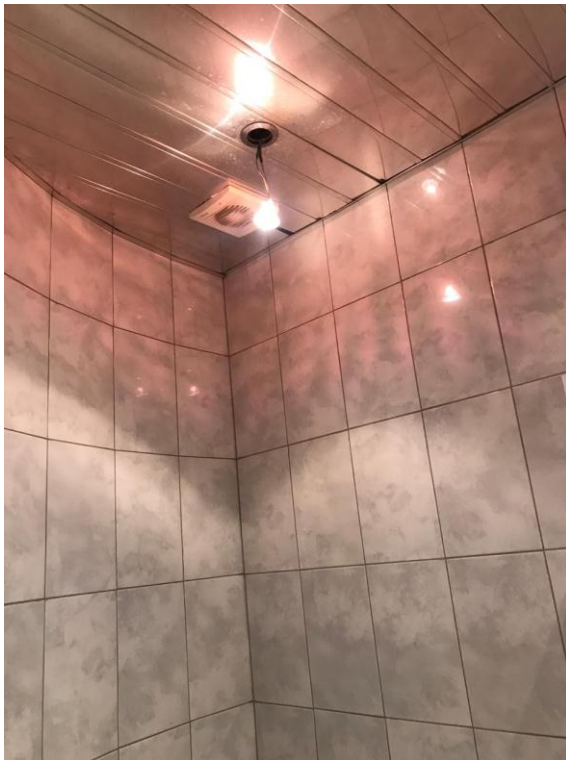
Топчий Анна Сергеевна  
(инициалы, фамилия)

Приложение №3 – Фотографии объектов оценки















# Приложение №4 –Скриншоты, содержащие информацию об объектах аналогах

## Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости офисных помещений

### Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.ru website. The listing is for a commercial building in Khimki, Moscow region. The main details are:

- Здание, 1 091,6 м<sup>2</sup>** (Building, 1,091.6 m<sup>2</sup>)
- Московская область, Химки, Сходня микрорайон, Овражная ул., 24с5 (Moscow region, Khimki, Sходня microdistrict, Oвражная ul., 24s5)
- Ленинградское шоссе, 11 км от МКАД (Leningradskoye shosse, 11 km from MKAD)
- Price: **50 000 000 руб.** (50,000,000 RUB)
- 45 805 руб за м<sup>2</sup> (45,805 RUB per m<sup>2</sup>)
- ID: 35921334
- Phone: +7 966 317-04-90

The listing also includes a large photo of the building's interior hallway and a smaller photo of the building's exterior. The text below the photos provides additional details:

- 1 091,6 м<sup>2</sup> (Area)
- 2 этажа (2 floors)
- 2013 (Year of construction)
- Адрес: Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, ул. Овражная, д. 24, стр. 5 (Address: Moscow region, g. Khimki, mkr. Sходня, ul. Oвражная, d. 24, str. 5)
- Общая площадь здания почти 1091,6 кв. м. (Total building area almost 1,091.6 sq. m.)
- Все коммуникации имеются, два оборудованных санузла, система видеонаблюдения и охраны, чистовая отделка. На фасаде можно установить рекламную конструкцию. (All communications are present, two equipped restrooms, video surveillance and security system, finishing. On the facade, you can install a advertising structure.)
- Возможен показ в любое удобное для Вас время. (Viewing possible at any convenient time for you.)


At the bottom of the listing, there are two smaller advertisements for other properties:

- Технопарк Ренва** (Technopark Renva) - Продажа производственно-складских и офисных помещений, м. Марьино. +7 (495) 152-84-21
- Аренда помещений от 45 000 руб./мес. от 36 м<sup>2</sup>** (Lease of premises from 45,000 RUB/month from 36 m<sup>2</sup>) - Помещения на первых этажах, свободные планировки. +7 (495) 126-55-79

# Объект-аналог №2

Купить здание, торговую площ... | Продаю здание 1091.6м² Серв... | Продаю здание 2868м² Серв... | Продаю здание 1500м² ул. Жу... | +

khimki.cian.ru/sale/commercial/201485308/



Каталог специалистов | Поиск по карте | Оценка квартир | Журнал | Вопросы риэлтору **NEW** | Вход и регистрация

**ЦИАН** | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Ипотека | ПИК | 0 | + Добавить объявление

Недвижимость в Химках > Коммерческая > Продажа зданий в Химках > Сходня мкр > Ленинградское шоссе > Сходня > Овражная улица

вчера, 20:29 | 349 просмотров, 1 за сегодня | **Премиум**

## Здание (А), 2 868 м²

Московская область, Химки, мкр. Сходня, Овражная ул., вл22 [На карте](#)  
Ленинградское шоссе, 7 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Пожаловаться



125 000 000 ₽

43 585 ₽ за м²  
Следить за изменением цены  
УСН

**Александр Голубев**

Нет отзывов  
Опыт работы с 1997 года  
Ещё 4 объекта

+7 925 507-59-97

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Отзыв о сайте

Купить здание, торговую площ... | Продаю здание 1091.6м² Серв... | Продаю здание 2868м² Серв... | Продаю здание 1500м² ул. Жу... | +

khimki.cian.ru/sale/commercial/201485308/



## Дворец по цене котлована !!!

2 868 м² | 4 этажа | А | 2015  
Площадь | Этажность | Класс | Год постройки

Действующий торговый центр, 2015 гп "Пятерочка" и др арендаторы на долгосрочных договорах с индексацией, коммуникации центральные, эл-во 200квт большая бесплатная парковка. ЗДАНИЕ - ДВОРЕЦ ПО ЦЕНЕ КОТЛОВАНА ЗА МКВ ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ГОДА!!!! СОБСТВЕННИК !!!! РАССРОЧКА!!!! ПРИЛИЧНЫЙ БОНУС АГЕНТУ !!!

### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

### Условия сделки

Цена	125 000 000 ₽
Ставка	43 585 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Пожаловаться

125 000 000 ₽

43 585 ₽ за м²  
Следить за изменением цены  
УСН

**Александр Голубев**

Нет отзывов  
Опыт работы с 1997 года  
Ещё 4 объекта

+7 925 507-59-97

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Продажа помещений от 7.3 млн руб. От 40.5 кв. м  
Отдельный вход. Витрины. Высокие потолки.  
Скидка до 10%  
+7 (495) 126-55-69

Срок действия акции до 30.11.2019. Подробности на сайте commercial.a101.ru/promo/skдка-ne-kommercheskuyu-nedvizhimost-sezontprolongatsiya. Застройщик: ООО «А101». Проектные декларации на сайте www.a101.ru



Аренда помещений от 45 000 руб./мес. от 36 м2  
Помещения на первых этажах.  
Свободная планировка. Места под вывески. Витрина. Высокие потолки.  
Помещения на 1 линии. Иттенсивный

https://ads.adfox.ru/202100/goLink?puid10=no\_agent&puid6=50000000\_max&puid17=false&p... | RU | 10:40 | 25.11.2019

# Объект-аналог №3

Купите здание, торговую площ... | Продаю здание 1091.6м² Серв... | Продаю здание 2868м² Серв... | Продаю здание 1500м² ул. Жу... | +

khimki.cian.ru/sale/commercial/189268901/

## Одинбург

СКИДКА до 10% НА КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

+7 (495) 125-12-28 WAFIDEVELOPMENT

Каталог специалистов | Поиск по карте | Оценка квартир | Журнал | Вопросы риелтору | Вход и регистрация

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Ипотека | ПИК | + Добавить объявление


Недвижимость в Химках > Коммерческая > Продажа зданий в Химках > Ленинградское шоссе > Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе > Старые Химки > улица Жуковского

5 ноя, 10:55 | 844 просмотра, 1 за сегодня | Платное

### Здание, 1 500 м²

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Жуковского, 10 [На карте](#)  
Ленинградское шоссе, 5 км от МКАД | Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 7 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Пожаловаться



Отзыв о сайте

60 000 000 руб. ↓

40 000 руб за м² | Следить за изменением цены | Включены НДС

PRO КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ 21 ВЕК  
Агентство недвижимости | На рынке с 1995 года | Ещё 90 объектов  
+7 926 404-44-30  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

20 фото

1 500 м² | 3 этажа | 2015  
Площадь | Этажность | Год постройки

Выставляется на продажу здание постройки 2015 года. В здании выполнен качественный ремонт офисных помещений. Парковка возле здания бесплатная. Магазины и закусочная в пешей доступности. Центральное отопление, водоснабжение и канализация. Интернет по оптоволоконному кабелю. Системы кондиционирования и вентиляции нет. Пожарная сигнализация установлена. В здании три этажа, высота потолков первого этажа 4,8 метра, перекрытия бетонные плиты. Высота потолков 2-го этажа 2,9 метра. Третий этаж мансардного типа с переменной высотой потолка от 1,7 метра до 3,8 метра. Количество офисов 28.

3 шт. по 70 м2
4 шт. по 25 м2
4 шт. по 40 м2
10 шт. по 20 м2
2 шт. по 34 м2
2 шт. по 60 м2
3 шт. по 30м2

Узнайте больше | Хотите интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Аренда помещений от 45 000 руб./мес. от 36 м2  
Помещения на первом этаже. Свободные планировки. Места под вывески. Витрины. Высокие потолки. Помещения на 1 линии. Интенсивный трафик. Благоустроенный район.  
+7 (495) 126-55-79  
Застройщик ООО «А101». Предложение ограничено. Проектные декларации на сайте www.a101.ru

Технопарк Ререва  
Продажа производственно-складских и офисных помещений, м.Марьино.  
+7 (495) 152-84-21

# Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости складских помещений

## Объект-аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN website. The listing is for a warehouse (Склад) with an area of 2,800 m², located in the Lunino settlement of the Solnechnogorsk district, Moscow region. The price is 95,990,000 RUB. The listing includes a satellite map, a gallery of photos, and detailed text describing the facility's features and location. The text mentions that the complex is 18 km from the MCA D, has an asphalted access, and consists of two buildings with a total area of 2,800 m². It also lists various amenities like fire safety, lighting, and parking. The listing is from the agency 'Идиллия' (Idyllia) with a contact number +7 929 959-78-61.

**Склад (В), 2 800 м<sup>2</sup>**  
Московская область, Солнечногорск городской округ, Луново поселок На карте  
Речной вокзал - 19 мин. на транспорте

**95 990 000 Р** ↓  
34 283 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
УСН

**Идиллия**  
Агентство недвижимости  
На рынке с с 2002 года  
Еще 86 объектов  
**+7 929 959-78-61**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

**2 800 м<sup>2</sup>** **1 из 1** **Свободно**  
Площадь Этаж Помещение

Предлагается к продаже складской комплекс расположен в посёлке Луново Солнечногорского района МО. Расстояние от МКАД около 18 км. Асфальтированный подъезд непосредственно до ворот участка. Участок 0,55 Га. На участке построены 2 здания по технологии ЛСТК. (производство финская компания Ruikka), общая площадь 2800 квадратных метров, обшиты сэндвичпанелями, высота потолка 6 метров, полы - обеспыленный (бетоннагрузка до 5 т/м), толщина бетонной плиты 20 сантиметров. В каждом здании по 2 ворот. Двор опущен осительно уровня пола складов на 1,2 метра, перед каждым воротами залит отдельный пандус. Склады отапливаемые, билетная котельная. Светодиодное освещение. Электричество 40 кВт. В каждом здании установлена система пожаротушения на основе пожарных гидрантов, сигнализация, так же есть гидрант во дворе в колодце. Санузел в отапливаемом блокконтейнере во дворе. На территории комплекса предусмотрена площадка под строительство офисного здания площадью 200 кв. м. Здания введены в эксплуатацию, вся проектная и исходно-разрешительная документация имеется.

**ЖК «Резиденция Архитекторов»**  
Отдельно стоящее здание. Формат помещений под любой профиль деятельности. ЦАО, Басманный район. Подберем подходящий вариант!  
+7 (495) 182-09-02

**Продажа офисов в БЦ**  
От 50 до 280 м<sup>2</sup> в действующем БЦ. Собственное планировк. Крытый паркинг. Собственник. LOFT-офисы от 115 000 руб./м<sup>2</sup>.  
+7 (495) 126-92-05

# Объект-аналог №2

khimki.cian.ru/sale/commercial/221896876/

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору **ВКМ** Вход и регистрация

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить объявление


Недвижимость в Химках > Коммерческая > Продажа помещений под производство в Химках > Ленинградское шоссе > Старые Химки > метро Ховрино > Рабочая улица

вчера, 17:14 18 просмотров, 1 за сегодня Платное

## Производство, 2 600 м<sup>2</sup>

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Рабочая ул., 2а [На карте](#)  
Ховрино - 5 мин. на транспорте  
Ленинградское шоссе, 5 км от МКАД

В избранное Пожаловаться




80 000 000 ₽  
30 770 ₽ за м<sup>2</sup>

**МИЭЛЬ**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1990 года  
Еще 2994 объекта

**+7 495 777-57-79**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**МИЭЛЬ офис в Зеленограде**  
1.0 ★★★★★ 5 отзывов

 Продажа помещений от 7,3 млн руб. От 40,5 кв. м  
Отдельный вход. Витрины. Высокие потолки. Скидка до 10%  
+7 (495) 126-55-69

Срок действия акции до 30.11.2019. Подробности на сайте commercial.a101.ru/promo/skidka-na-kommercheskuyu-nedvizhimost-seitprolongatsiya. Застройщик ООО «А101». Проектные декларации на сайте

Отзыв о сайте

Купите помещение под произв... Поиск на карте ЦИАН в Химках... Купите помещение под произв... Продажа помещения под произв...

khimki.cian.ru/sale/commercial/221896876/

Фотографии (13) Описание На карте Контактное лицо

Площадь Этаж Помещение

Арт. 20673968 Свободная продажа! 1 взрослый собственник. Полная стоимость в Дкп. Проверено Миэль! Выдается Правовой Сертификат! Отдельно стоящее коммерческое строение в нежилом фонде. Помещение расположено в кирпичном доме. Сделан косметический ремонт. Отопление котлом на салярке. Централизованная канализация. Свободное назначение. В объекте ведется производство сбор каркасных домов. Расположено в 2 км от МКАД.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	80 000 000 ₽
Ставка	30 770 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 13 333 333 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Рабочая ул., 2а  
Ховрино 5 мин. на транспорте  
Ленинградское шоссе, 5 км от МКАД


Отзыв о сайте

80 000 000 ₽  
30 770 ₽ за м<sup>2</sup>

**МИЭЛЬ**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1990 года  
Еще 2994 объекта

**+7 495 777-57-79**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**МИЭЛЬ офис в Зеленограде**  
1.0 ★★★★★ 5 отзывов

 Продажа помещений от 7,3 млн руб. От 40,5 кв. м  
Отдельный вход. Витрины. Высокие потолки. Скидка до 10%  
+7 (495) 126-55-69

Срок действия акции до 30.11.2019. Подробности на сайте commercial.a101.ru/promo/skidka-na-kommercheskuyu-nedvizhimost-seitprolongatsiya. Застройщик ООО «А101». Проектные декларации на сайте www.a101.ru

Отзыв о сайте

RU 10:58 25.11.2019

# Объект-аналог №3

**Каталог специалистов** | **Поиск по карте** | **Оценка квартир** | **Журнал** | **Вопросы риелтору** | **Вход и регистрация**

**ЦИАН** | **Аренда** | **Продажа** | **Новостройки** | **Коммерческая** | **Ипотека** | **ПИК** | **+ Добавить объявление**

Недвижимость в Химках > Коммерческая > Продажа складов в Химках > Ленинградское шоссе > Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе > Старые Химки > метро Планерная > улица Заводская

вчера, 21:08 | 795 просмотров, 1 за сегодня | **Премиум** | **Выделение цветом**

## Склад, 2 650 м<sup>2</sup>

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Заводская, с3 [На карте](#)

Планерная Речной вокзал

Ленинградское шоссе, 4 км от МКАД | Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 6 км от МКАД

**95 000 000 ₺** | 35 850 ₺ за м<sup>2</sup> | **Следить за изменением цены** | Включены НДС

ID 16886899 | Ещё 1 объект | **Показать телефон** | **Написать сообщение**

**2 650 м<sup>2</sup>** | **2 из 2** | **8,4 м** | **Свободно**  
Площадь | Этаж | Выс. потолков | Помещение

Современное здание и земельный участок в собственности. Комплекс имеет все коммуникации. В собственности 300 кВт электрической мощности. Полностью огороженная собственная территория. Здание полностью сдано в аренду!

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
**Показать телефон**

**5 фото**

**89257971219**

Продана помещений от 7,3 млн руб. От 40,5 кв. м. Отдельный вход. Витрины. Высокие потолки. Скидка до 10%. +7 (495) 126-55-69

Срок действия акции до 30.11.2019. Подробности на сайте [commercial.a101.ru/promo/sklada-na-kommercheskuyu-nedvizhimost-seitprolongatsiya](#). Застройщик ООО «А101». Проектные декларации на сайте [www.a101.ru](#)

ЖК «Резиденция Архитекторов» Отдельно стоящее здание. Формат помещений под любой профиль деятельности. ЦАО, Басманный район. Подберем подходящий вариант! +7 (495) 182-09-02

Застройщик АО «МТСК». Проектная декларация на сайте [vfpochtova.ru](#)

Отзыв о сайте | **Сделка**