

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № Н-32071/19

нежилого помещения, общей площадью 244,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Баркляя, д. 6, стр. 5; земельного участка с кадастровым номером 50:24:0080105:22, общей площадью 20 681 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский, южнее д. Асташково

дата оценки — 25.11.2019  
дата составления отчета — 09.12.2019

ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «ЛАИР»

ЗАКАЗЧИК:  
ООО «ВТБ ДЦ»

Санкт-Петербург  
2019

ООО «Лаир» (далее — Компания) является одной из крупнейших организаций, занимающихся оценочной деятельностью в России. Наши специалисты имеют опыт с 1995 года, то есть практически с момента зарождения этого вида деятельности в стране. На сегодняшний день штатный состав оценщиков составляет более 80 специалистов, многие из которых имеют ученые степени, являются действующими сертифицированными членами RICS, более 40 специалистов имеют сертификацию высшей категории на соответствие требованиям Евразийских профессиональных стандартов ЕОЭС, прошли единый квалификационный экзамен на звание эксперта в соответствии с требованиями Минэкономразвития России и являются членами семи саморегулируемых организаций (СРО) России. Наши оценщики успешно сдали квалификационный экзамен в области оценочной деятельности в целях подтверждения уровня квалификации в соответствии со ст. 21.1. Федерального закона от 27.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Квалификационный экзамен введен с 01.07.2017 Федеральным законом №172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», внесшим значительные изменения в закон об оценке.

Компания с начала проведения рейтинга оценочной и консалтинговой деятельности входит в десятку крупнейших компаний России по данным агентства «Эксперт РА». По итогам рейтинга за 2014 и 2015 года заняла 1 место в России по уровню делового потенциала российских оценочных компаний («Российская газета» №6717 от 07.07.2015 и №7014 от 06.07.2016), является двукратным лауреатом Национальной Премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга, присуждаемой «Всероссийским профессиональным союзом работников аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций». В 2015 году Компания стала лауреатом Премии «Большой консалтинг» в номинации «Лидер рынка оценки».

Мы активно сотрудничаем с государственными корпорациями, промышленными группами и с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями, при которых аккредитованы: ПАО «ГАЗПРОМ», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «ЛУКОЙЛ», АО «ОСК», ПАО «Россети», ПАО «Русгидро», ПАО «Интер РАО», ОАО «РЖД», ГК «Ростех», АО «РОСНАНО», ГК «Росатом», АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», АО «ДОМ.РФ», ГК «Росавтодор», ПАО «МОЭСК», ПАО «МОЭК», а также с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями: Банк России, АФК «Система», Банк ВТБ (ПАО), ГК «Внешэкономбанк», ПАО Сбербанк, АО «Россельхозбанк», АО «Райффайзенбанк», АО «ЮниКредитБанк» и другими крупными банками.

Специалистами Компании выполнено более 25 тысяч отчетов об оценке бизнеса, имущественных комплексов, и других активов, а также кадастровой оценке.

Генеральному директору ООО «ВТБ ДЦ»

Землякову Д.Е.

Уважаемый Денис Евгеньевич!

Согласно Дополнительному соглашению №21 от 25.11.2019 к Договору на оказание услуг по проведению оценки № ОЦ-5/16 от 15.11.2016, сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнено определение рыночной стоимости Объекта оценки:

недвижимого имущества:

- ✓ нежилого помещения, общей площадью 244,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Баркляя, д. 6, стр. 5 (далее — Объект №1);
- ✓ земельного участка с кадастровым номером 50:24:0080105:22, общей площадью 20 681 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский, южнее д. Асташково (далее — Объект №2) (далее — Объект оценки).

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- стандартами и правилами оценочной деятельности некоммерческого партнерства Сообщества профессионалов оценки.

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 25.11.2019 составляет:

без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

48 400 000 (Сорок восемь миллионов четыреста тысяч) рублей,

с учетом налога на добавленную стоимость (НДС, 20%)<sup>1</sup> —

58 000 000 (Пятьдесят восемь миллионов) рублей.

<sup>1</sup> Согласно Налоговому кодексу РФ (часть вторая, гл. 21, ст. 146, п. 2, пп. 6), операции по реализации земельных участков, а также долей в них не подлежат обложению налогом на добавленную стоимость.

Разбивка Объекта оценки представлена в таблице далее.

Объект оценки	Рыночная стоимость без учета НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. <sup>2</sup>
Нежилое помещение, общей площадью 244,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Барклай, д. 6, стр. 5 (Объект №1)	48 000 000	57 600 000
Земельный участок с кадастровым номером 50:24:0080105:22, общей площадью 20 681 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский, южнее д. Асташково (Объект №2)	400 000	400 000
Итого Объект оценки:	48 400 000	58 000 000

Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «ЛАИР»



/Смирнов А. П./

<sup>2</sup> Согласно Налоговому кодексу РФ (часть вторая, гл. 21, ст. 146, п. 2, пп. 6), операции по реализации земельных участков, а также долей в них не подлежат обложению налогом на добавленную стоимость.

---

## СОДЕРЖАНИЕ

---

1. Основные факты и выводы.....	7
2. Задание на оценку.....	8
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....	9
3.1. Сведения о Заказчике оценки .....	9
3.2. Сведения об Оценщике .....	9
3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	9
3.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	9
3.5. Сведения о независимости .....	9
4. Применяемые стандарты оценки .....	11
5. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения .....	12
5.1. Основные допущения .....	12
5.2. Особые допущения.....	13
6. Последовательность определения стоимости Объекта оценки .....	14
7. Описание Объекта оценки.....	15
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	15
7.2. Описание местоположения Объекта оценки.....	15
7.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также оцениваемых правах.....	23
7.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	24
7.5. Позиционирование Объекта оценки.....	26
7.6. Фотографии Объекта оценки .....	28
8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость .....	32
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	32
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	34
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки .....	34
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	42
8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта .....	50
9. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки.....	51
10. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения затратного подхода к оценке.....	55
11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке.....	57

11.1. Обоснование выбора объектов-аналогов.....	58
11.2. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода....	64
11.3. Обоснование выбора элементов сравнения.....	66
11.4. Корректировки по первой группе элементов сравнения.....	67
11.5. Корректировки по второй группе элементов сравнения / Построение модели по второй группе элементов сравнения .....	69
11.6. Заключение о результате оценки, полученном с применением сравнительного подхода.....	73
12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке .....	76
12.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода .....	77
12.2. Потенциальный валовый доход .....	78
12.3. Действительный валовый доход.....	88
12.4. Операционные расходы.....	88
12.5. Чистый операционный доход .....	91
12.6. Коэффициент капитализации.....	91
12.7. Капитализация чистого операционного дохода.....	92
12.8. Заключение о результате оценки, полученном с применением доходного подхода .....	93
13. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки.....	94
13.1. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам .....	94
13.2. Описание процедуры согласования результатов оценки .....	94
13.3. Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки.....	96
13.4. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости Объекта оценки.....	97
14. Сертификат стоимости.....	98
15. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	99
15.1. Нормативные документы.....	99
15.2. Методические материалы.....	99
15.3. Источники рыночной и общей информации.....	99
Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	100
Приложение 2. Источники рыночной и общей информации.....	113
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности.....	128

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	оценка проводится согласно Дополнительному соглашению №21 от 25.11.2019 к Договору на оказание услуг по проведению оценки № ОЦ-5/16 от 15.11.2016, заключенному между Заказчиком и ООО «ЛАИР»	
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Объект оценки	нежилое помещение, общей площадью 244,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Баркляя, д. 6, стр. 5 (Объект №1); земельный участок с кадастровым номером 50:24:0080105:22, общей площадью 20 681 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский, южнее д. Асташково (Объект №2)	
Кадастровый (условный) номер	условный номер Объекта №1 — 77-77-07/055/2010-683; кадастровый Объекта №2 — 50:24:0080105:22	
Оцениваемые права	право собственности	
Текущее использование Объекта оценки	Объект №1 — в качестве помещения административного назначения; Объект №2 — в качестве земельного участка сельскохозяйственного назначения	
III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
ОБЪЕКТ №1		
Подход	Результаты оценки, полученные с применением подходов, без учета НДС, руб.	Веса при согласовании
Затратный	обоснован отказ	
Сравнительный	48 889 696	0,5
Доходный	47 211 460	0,5
ОБЪЕКТ №2		
Подход	Результаты оценки, полученные с применением подходов, руб. <sup>3</sup>	Веса при согласовании
Затратный	обоснован отказ	
Сравнительный	429 188	1,00
Доходный	обоснован отказ	
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Рыночная стоимость Объекта оценки, без учета НДС, округленно, руб.	48 400 000	
Рыночная стоимость Объекта оценки, с учетом НДС, руб.	58 000 000	
V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.		
Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.		
Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным заданием на оценку.		

<sup>3</sup> Согласно Налоговому кодексу РФ (часть вторая, гл. 21, ст. 146, п. 2, пп. 6), операции по реализации земельных участков, а также долей в них не подлежат обложению налогом на добавленную стоимость.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 1  
к Дополнительному соглашению №21 от «25» ноября 2019 г.  
к Договору на оказание услуг по проведению оценки  
№ ОЦ-5/16 от 15 ноября 2016 г.

### Задание на оценку

Объект оценки	1. Нежилое помещение, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Барклая, д. 6, стр. 5, условный номер 77-77-07/055/2010-683, площадь 244,1 кв. м. 2. Земельный участок, находящийся по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, Соболевский с.о., д. Асташково, кадастровый номер 50:24:0080105:22, площадью 20 681 кв. м., земли сельскохозяйственного назначения.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Согласно предоставленным документам
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Согласно предоставленным документам
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность
Собственник объекта оценки	ООО «О.Б. Недвижимость»
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ипотека в пользу Банка ВТБ (ПАО)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей принятия управленческих решений
Вид стоимости	рыночная
Дата оценки	25.11.2019
Допущения, на которых должна основываться оценка	Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки. Оценка объекта оценки проводится без учета обременения в виде ипотеки
Результат определения стоимости	Отчет об оценке

Услуги по оценке по настоящему Дополнительному соглашению оказываются в рамках урегулирования проблемной задолженности ООО «КЭР».

### ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик

Земляков Д.Б.  
Генеральный директор  
МП



Исполнитель

Смирнов А.П.  
Директор  
МП





---

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

---

#### 3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

---

Общество с ограниченной ответственностью «ВТБ ДЦ» (сокращенное наименование — ООО «ВТБ ДЦ») (далее — Заказчик).

#### 3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

---

Информация об оценщике, подписавшем отчет об оценке (далее — Оценщик), представлена в таблице далее.

Таблица 2. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Назарова Юлия Владимировна
Номер контактного телефона	(812) 317-77-60
Место нахождения Оценщика	195009, Россия, Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д.41, Лит. А, БЦ «Финляндский»
Адрес электронной почты оценщика	mail@kglair.ru
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является действительным членом (некоммерческого партнерства Сообщества профессионалов оценки), регистрационный номер Оценщика 0183, дата регистрации 20.11.2019
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 000193-1 от 25.09.2017. Срок действия до 25.09.2020

#### 3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

---

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (сокращенное наименование — ООО «ЛАИР») (далее — Исполнитель).

Место нахождения

(юридический адрес): 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, корпус 1, лит. А

Почтовый адрес: 191015, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, лит. А, БЦ «Финляндский»

ОГРН: 1027807581141.

Дата присвоения ОГРН: 29.11.2002.

Дата государственной регистрации: 27.11.1997.

#### 3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

---

Информация обо всех прочих специалистах Исполнителя, привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета, представлена в таблице далее.

Таблица 3. Сведения о прочих специалистах

Фамилия, имя, отчество специалиста	Брыскина Виктория Денисовна
Квалификация	специалист
Степень участия в проведении оценки	сбор рыночной информации, подготовка Приложений к Отчету, верстка, брошюровка Отчета

#### 3.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

---

Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обязывает включать в отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №708.

В Типовых правилах указано, что Оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Перед осуществлением оценочной деятельности Оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

### **СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

Настоящим ООО «ЛАИР» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «ЛАИР» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

### **СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Настоящим оценщик Назарова Юлия Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ

«Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета.

Оценщик Назарова Юлия Владимировна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Назарова Юлия Владимировна не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

---

#### 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

---

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- ❑ «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, — стандарт определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности,
- ❑ «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, — стандарт раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости,
- ❑ «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам,
- ❑ «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, — стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости и является обязательным к применению при оценке недвижимости,

а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- ❑ стандарты и правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства Сообщества профессионалов оценки.

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.

---

## 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

---

Согласно п. 4 ФСО № 3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, *с учетом допущений*.

Согласно п. 9 ФСО № 1, допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Согласно п. 24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

### 5.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

---

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.

Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить обратное.

Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.

Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации.

Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.

В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

Стоимость Объекта оценки определяется по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки или социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.

Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки на дату оценки и не является гарантией того, что сделка с Объектом оценки будет совершена на открытом рынке в условиях конкуренции по указанной величине.

Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных Заданием на оценку (при наличии). Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.

Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.

Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

## 5.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

---

1. Оценка проводится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
2. Оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемых объектов, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

Указанные в настоящем разделе допущения считаются согласованными всеми сторонами договора на оценку.

---

## 6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется рыночная стоимость Объекта оценки.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под *рыночной стоимостью* объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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 открытом рынке посредством 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.

Процесс определения рыночной стоимости в качестве неотъемлемого этапа также предполагает проведение анализа с целью выбора варианта *наиболее эффективного использования* Объекта оценки, который осуществляется до применения подходов к оценке и на основе его результатов строится оценка в рамках каждого из подходов.

Согласно п. 11 ФСО № 1, 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.

Согласно п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Подробное описание последовательности определения стоимости Объекта оценки, включая обоснование выбора подходов и методов оценки, описание расчетов, а также расчеты и пояснения к ним представлены в последующих разделах Отчета.

---

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

В состав Объекта оценки входит:

недвижимое имущество:

- ✓ нежилое помещение, общей площадью 244,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Баркляя, д. 6, стр. 5 (далее — Объект №1);
- ✓ земельный участок с кадастровым номером 50:24:0080105:22, общей площадью 20 681 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский, южнее д. Асташково (далее — Объект №2) (далее — Объект оценки).

### 7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

1. Технический паспорт на нежилое помещение от 10.12.2012.
2. поэтажный план нежилого помещения.
3. Выписка из ЕГРН на нежилое помещение №99/2019/238492965 от 11.01.2019.
4. Выписка из ЕГРН на земельный участок №99/2018/228539456 от 14.12.2018.

В соответствии с п.12 ФСО №3, все документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные выше в перечне, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Копии указанных документов представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

### 7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

Объект №1 располагается по адресу: г. Москва, Западный административный округ, район Филевский парк, ул. Баркляя, д. 6, стр. 5.


Объект №2 располагается по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский, южнее д. Асташково.

С учетом вышесказанного далее представлено описание местоположения Объекта оценки.

### ОПИСАНИЕ РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Таблица 4. Описания региона расположения Объекта №2

Название региона	Московская область
Расположение региона	субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа

Название региона	Московская область
	
Численность населения, чел. (01.01.2019)	7 599 647
Административный центр	город Москва
Ведущие отрасли экономики региона	<p><i>промышленность</i> — промышленность региона использует преимущественно привозное сырье, она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах, развиты машиностроение и металлообработка. производится оборудование тепловой и ядерной энергетики, ядерного топлива, космическая и ракетная техника, магистральные тепловозы, вагоны метро, электропоезда, автомобили, автобусы, сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны, высококачественные стали, оборудование легкой промышленности; кабели, оптические приборы;</p> <p><i>энергетика</i> — Московская энергосистема является частью Объединенной энергосистемы Центра и обслуживает потребителей Москвы и Московской области;</p> <p><i>торговля, финансовые услуги и туризм</i> — в Московской области хорошо развита торговля, область хорошо обеспечена банковскими услугами, также развита индустрия туризма;</p> <p><i>строительство</i> — Московская область обладает одним из наиболее мощных в стране строительных комплексов — в субъекте вводится 12—14 % от всего объема строящегося в России жилья;</p> <p><i>сельское хозяйство</i> — на территории Московской области ведется сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. В сельском хозяйстве используется около 40 % территории Московской области</p>
Транспорт	Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озерам и водохранилищам

Источники информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область).

Таблица 5. Описание района расположения Объекта №2

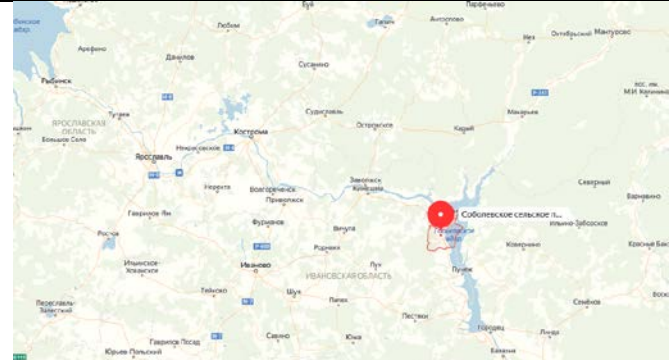
Название района	Орехово-Зуевский район
Расположение района	упраздненная административно-территориальная единица (район) в Московской области



Название района	Орехово-Зуевский район
	
Численность населения, чел. (01.01.2019)	100 332
Динамика численности населения	убывающая
Административный центр	город Орехово-Зуево
Ведущие отрасли экономики района	<p>промышленность района представлена следующими предприятиями — Ликинский автобусный завод, Демиковский машиностроительный завод, ЗАО «ПФ Коммаш» — коммунальные уборочные машины и т.д.;</p> <p>сельское хозяйство — сельское хозяйство района имеет мясомолочное направление, на территории района действуют 19 предприятий, наиболее стабильные из них: ЗАО «Аграрное», СПК «Гора», ООО «Орехово-Зуево-Молоко», ООО «Страфер», ООО «Фермерское хозяйство «Заволенье» и т.д.</p>
Транспорт	<p><i>автомобильный</i> — через территорию района проходят федеральные автодороги М7«Волга» и А108, региональные Р105 «Москва—Касимов» и «Москва—Ликино-Дулёво» (Носовихинское шоссе), Р106 Куровское (А108 БМК) — Шатура — Дмитровский Погост (Р105), «Шатурторф—Ликино-Дулево»;</p> <p><i>железнодорожный</i> — два направления транссибирской магистрали (радиальные направления Московской ЖД): «Южное» (Казанское направление МЖД), «Новое» (Горьковское направление МЖД);</p>

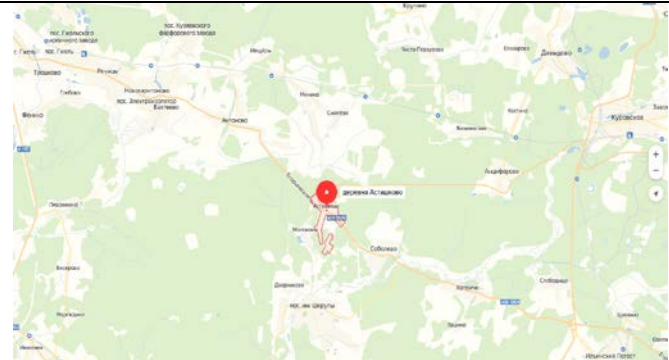
Источники информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Орехово-Зуевский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Орехово-Зуевский_район).

Таблица 6. Описание населенного пункта Объекта №2

Название населенного пункта	сельское поселение Соболевское
Расположение	упраздненное муниципальное образование в Орехово-Зуевском районе Московской области России
	
Численность населения, чел. (01.01.2019)	2 388
Динамика численности населения	убывающая
Транспорт	личный, общественный (местные автобусы)

Источники информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Сельское\\_поселение\\_Соболевское](https://ru.wikipedia.org/wiki/Сельское_поселение_Соболевское).


Таблица 7. Описание населенного пункта Объекта №2

Название населенного пункта	деревня Асташково
Расположение	деревня в Орехово-Зуевском муниципальном районе Московской области, входит в состав сельского поселения Соболевское
	
Численность населения, чел. (01.01.2019)	153
Динамика численности населения	убывающая
Транспорт	личный, общественный (местные автобусы)

Источники информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/деревня\\_Асташково](https://ru.wikipedia.org/wiki/деревня_Асташково).

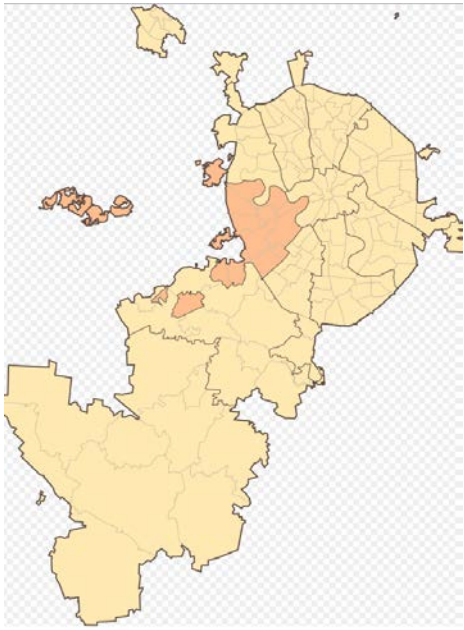
Таблица 8. Описание города расположения Объекта №1

Название населенного пункта	Москва
Расположение	столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит

Название населенного пункта	Москва
	
Численность населения, чел. (01.01.2019)	12 615 882
Динамика численности населения	возрастающая
Экономика	Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны; крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; черной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, легкой, полиграфической промышленности; на территории города действует значительное количество предприятий оборонной промышленности
Транспорт	Москва — крупнейший транспортный узел страны, город находится в самом центре паутины железных дорог и федеральных автомагистралей

Источники информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>.

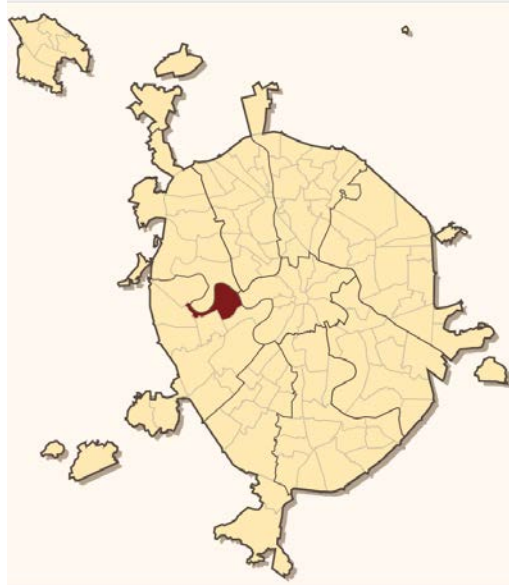
Таблица 9. Описание административного округа расположения Объекта №1

Название населенного пункта	Западный административный округ (ЗАО)
	один из 12 административных округов города Москвы, находится в западной части города
Расположение	
Численность населения, чел. (01.01.2019)	1 392 993
Динамика численности населения	возрастающая
Транспорт	через территорию округа проходит несколько шоссе, ведущих преимущественно на запад — Проспект Вернадского;

Название населенного пункта	Западный административный округ (ЗАО)
	Улица Лобачевского / Аминьевское шоссе / Рублёвское шоссе; Мичуринский проспект / Озерная улица / Боровское шоссе Ломоносовский проспект / Минская улица; Университетский проспект; Улица Косыгина; Бережковская набережная / Воробьевское шоссе / Мосфильмовская улица; Большая Дорогомиловская улица; Кутузовский проспект / Можайское шоссе; Большая Филевская улица

Источники информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Западный\\_административный\\_округ](https://ru.wikipedia.org/wiki/Западный_административный_округ).

Таблица 10. Описание района расположения Объекта №1

Название населенного пункта	Филевский Парк
	район в Москве, расположенный в Западном административном округе, а также соответствующее ему одноименное внутригородское муниципальное образование
Расположение	
Численность населения, чел. (01.01.2019)	94 323
Динамика численности населения	возрастающая
Транспорт	На территории района расположены 4 станции метро Филевской линии: Фили; Багратионовская; Филевский парк (на границе с районом Фили-Давыдково); Парк победы;

Источники информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/ Филёвский\\_Парк\\_\(район\\_Москвы\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Филёвский_Парк_(район_Москвы)).

## ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

### Объект №1

Объект №1 располагается по адресу: г. Москва, Западный административный округ, район Филевский парк, ул. Баркляя, д. 6, стр. 5. Далее на рисунке (см. ниже) представлено локальное расположение Объекта №1.

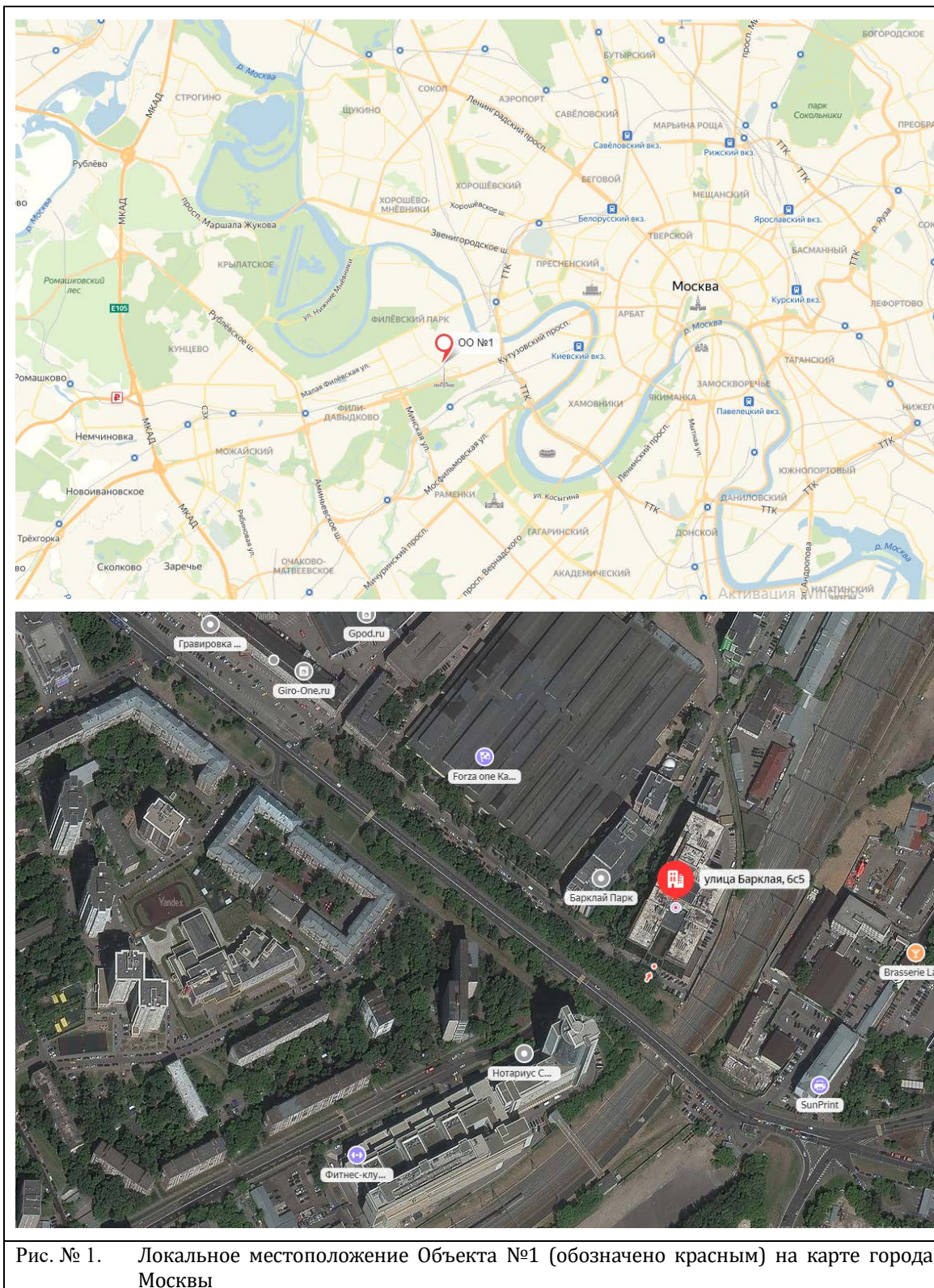


Рис. № 1. Локальное местоположение Объекта №1 (обозначено красным) на карте города Москвы

Далее в таблице 11 представлено описание местоположения Объекта №1.

Таблица 11. Описание локального местоположения Объекта №1

Расположение Объекта оценки	Объект №1 располагается в Западном административном округе (ЗАО) города Москвы, это западная часть города, на территории района Филевский Парк
Ближайшее окружение	объекты социального назначения — ГБОУ Школа № 590, ГБОУ Школа №1726, финансовый университет при Правительстве РФ, институт заочного и открытого образования, театр «Домик Фанни Белл», православный Храм Святителя Спиридона Тримифунтского и т.д.; объекты жилого назначения — представлены в основном многоэтажными жилыми домами; объекты торгового назначения — торговый центр «Горбушкин Двор», магазин «Магнит», магази «Пятерочка и т.д»; объекты административного назначения представлены крупными бизнес-центрами — БЦ «Барклай Плаза», БЦ «Парк Победы», БЦ «Кроссволл», БЦ «Барклай Парк» и т.д.
Интенсивность пешеходных потоков	высокая
Интенсивность транспортных потоков	высокая
Подъездные пути	асфальт
Парковка	на прилегающей территории

Объект №2

Объект №2 располагается по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский, южнее д. Асташково. Далее на рисунке (см. ниже) представлено локальное расположение Объекта №2.

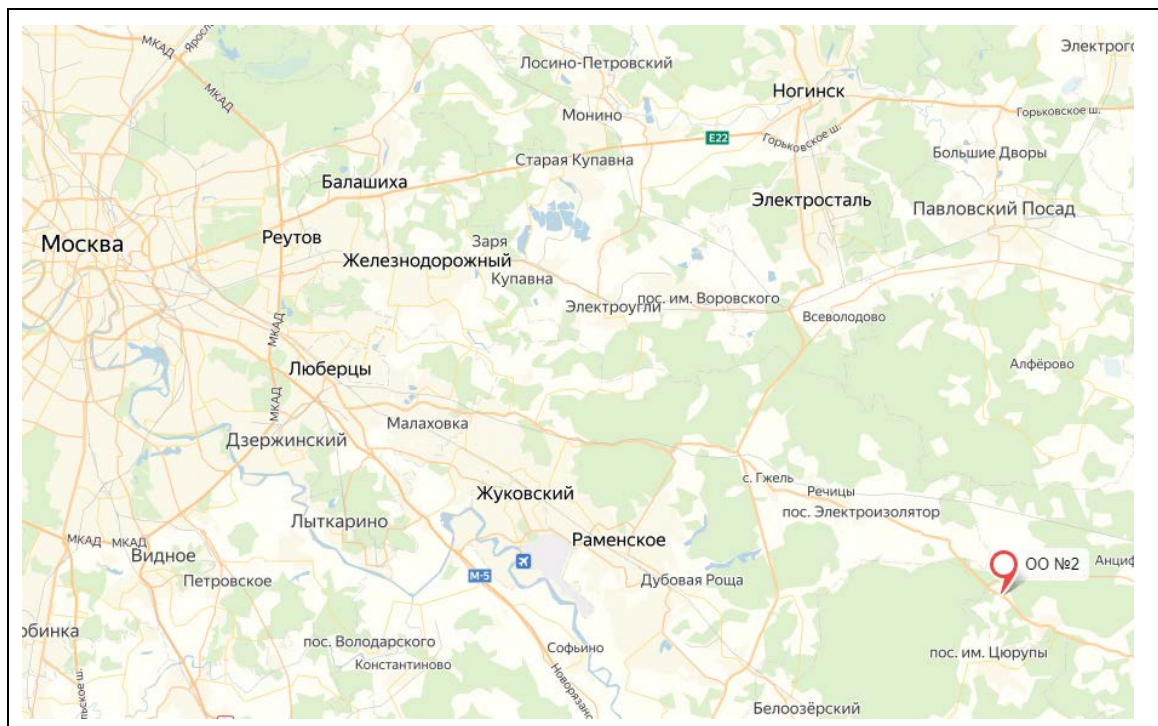




Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта №2 (обозначено красным) на карте Московской области

Далее в таблице 12 представлено описание местоположения Объекта №2.

Таблица 12. Описание локального местоположения Объекта №1

Расположение Объекта оценки	Объект №2 располагается в деревне Асташково
Ближайшее окружение	ближайшее окружение преимущественно представлено — земли сельскохозяйственного назначения, лесной массив, на расстоянии 1,5 км представлены дома ИЖС
Интенсивность пешеходных потоков	низкая
Интенсивность транспортных потоков	низкая
Подъездные пути	асфальт

### 7.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВАХ

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

На основании Выписки из ЕГРН на нежилое помещение №99/2019/238492965 от 11.01.2019 и Выписки из ЕГРН на земельный участок №99/2018/228539456 от 14.12.2018 (см. в Приложении 1 настоящего Отчета) Объект оценки принадлежит на праве собственности ООО «О.Б.Недвижимость».

#### Реквизиты правообладателя:

Общество с ограниченной ответственностью «О.Б.Недвижимость» (сокращенное наименование — ООО «О.Б.Недвижимость»).

ОГРН: 1095029007150.

Дата государственной регистрации:

08.09.2009.

## СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

Согласно Заданию на оценку ограничения (обременения) в настоящем Отчете не учитываются (см. п. 5.2).

## ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Согласно Заданию на оценку (Приложение № 1 к Дополнительному соглашению №21 от 25.11.2019 к Договору на оказание услуг по проведению оценки № ОЦ-5/16 от 15.11.2016) в рамках настоящего Отчета оценке подлежит право собственности.

## 7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В состав Объекта оценки входит:

- недвижимое имущество:
  - ✓ нежилое помещение, общей площадью 244,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Баркляя, д. 6, стр. 5 (далее — Объект №1);
  - ✓ земельный участок с кадастровым номером 50:24:0080105:22, общей площадью 20 681 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский, южнее д. Асташково (далее — Объект №2) (далее — Объект оценки).

Далее представлено описание Объекта №1.

Таблица 13. Характеристики здания, в котором расположено помещение

Характеристика	Описание
Год постройки	2008
Сведения о капитальных ремонтах	не производились
Назначение здания	бизнес-центр класса В+
Число этажей	8
Материал стен	витражи
Общее техническое состояние здания	хорошее

Таблица 14. Описание оцениваемого помещения

Характеристика	Описание
Кадастровый (условный) номер	77-77-07/055/2010-683
Назначение помещения	нежилое
Этаж расположения	3 этаж
Общая площадь помещения, кв.м	244.1
Высота потолков, м	2,71
Тип внутренней отделки	простой
Состояние внутренней отделки	хорошее
Инженерные коммуникации	помещение обеспечено всеми необходимыми коммуникациями
Вид из окон	на улицу
Наличие санузлов в помещении	есть
Состояние инженерных систем	хорошее
Текущее использование	административное

Далее на рисунке представлен план Объекта №1.



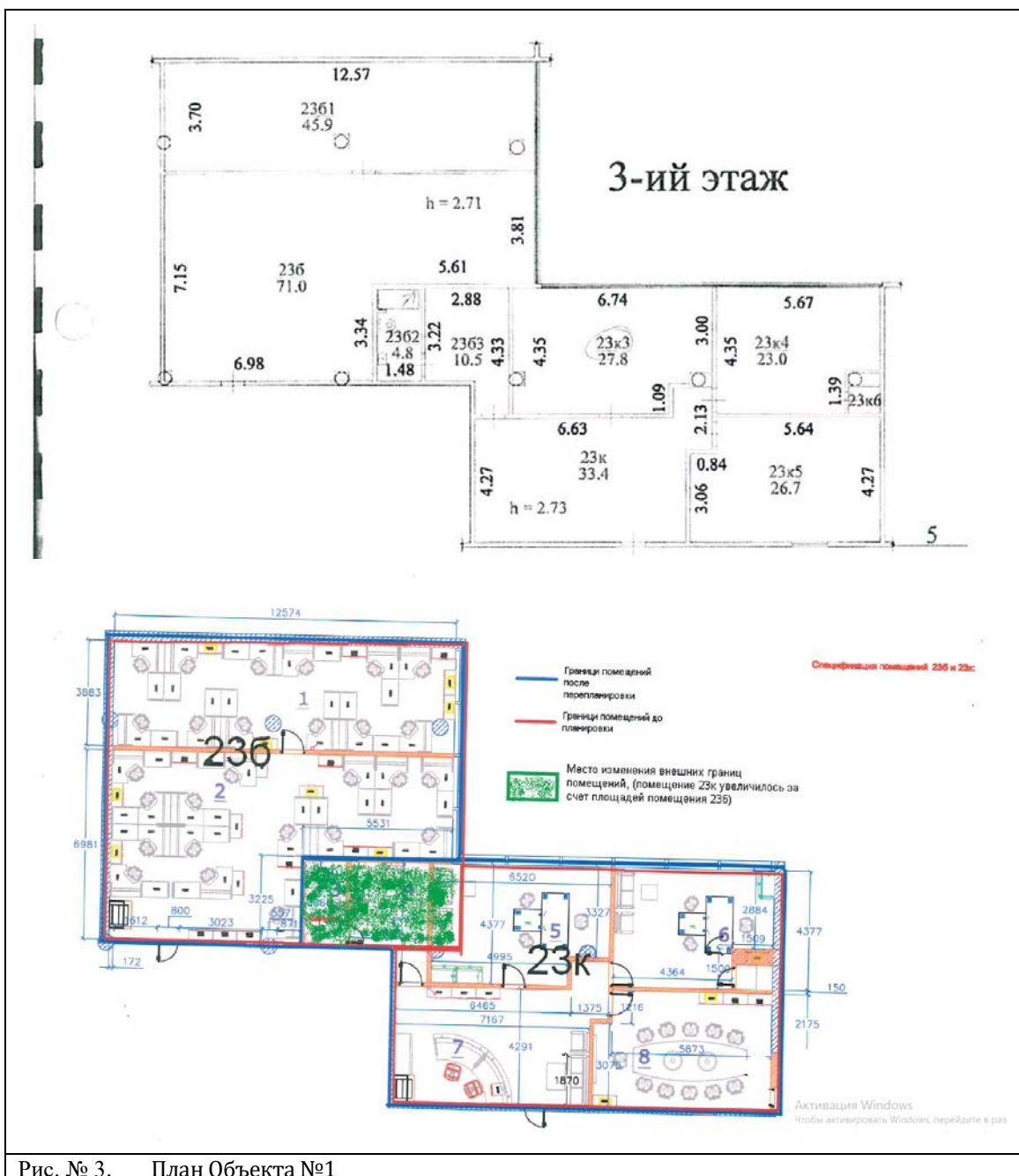


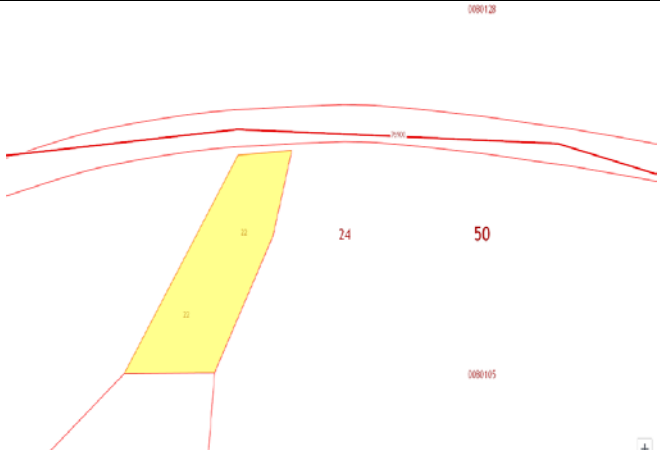
Рис. № 3. План Объекта №1

Далее представлено описание Объекта №2.

Таблица 15. Описание Объекта №2

Характеристика	Описание
Кадастровый номер	50:24:0080105:22
Площадь, кв. м	20 681
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
Кадастровая стоимость, руб. <sup>4</sup>	41 775,62
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	2,02
Текущее использование	не используется
Рельеф земельного участка	не ровный
Благоустройство земельного участка	не благоустроен (заросший кустарниками)
Инженерная оснащённость	по границе

<sup>4</sup> <https://pkk5.rosreestr.ru/>

Характеристика	Описание
План границ земельного участка	

## 7.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Позиционирование объекта — определение по ряду существенных признаков того сегмента рынка, к которому данный объект может принадлежать и, тем самым, соответствовать этому сегменту рынка по местоположению, функциональному использованию, физическим параметрам, иным ценообразующим характеристикам, а также по сложившимся рыночным условиям продажи.

По итогам анализа характеристик Объекта оценки и его местоположения можно сделать следующие выводы:

Объект №1 —

- в состав Объекта №1 входит нежилое административное помещение, расположенное в бизнес-центре класса В+ «Парк Победы»;
- Объект №1 располагается по адресу: г. Москва, Западный административный округ, район Филевский парк, ул. Баркляя, д. 6, стр. 5;
- Объект №1 расположен в одном из престижных районов города;
- общая площадь Объекта №1 — 244,1 кв.м.;
- текущее использование Объекта №1 в качестве административного помещения;
- техническое состояние Объекта №1 можно охарактеризовать, как хорошее;
- ближайшее окружение Объекта №1 представлено объектами социального, торгового, административного назначений.

Принимая во внимание характеристики района и локального местоположения Объекта №1, а также учитывая физическое состояние, тип и объемно-планировочные решения здания, в котором располагается оцениваемое помещение можно сделать вывод о том, что данный объект целесообразно использовать в качестве административного помещения.

Объект №2 —

- в состав Объекта №2 входит земельный участок;
- Объект №2 располагается по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский, южнее д. Асташково;

- ❑ категория земель — земли сельскохозяйственного назначения/ разрешенное использование — для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- ❑ ближайшее окружение Объекта №2 преимущественно представлено землями сельскохозяйственного назначения.

Принимая во внимание характеристики района и локального местоположения Объекта №2, оцениваемый земельный участок целесообразно использовать в качестве земельного участка сельскохозяйственного назначения.

7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОБЪЕКТ №1



ФОТО № 1. Вид Объекта №1



ФОТО № 2. Вид Объекта №1



ФОТО № 3. Вид Объекта №1



ФОТО № 4. Вид Объекта №1



ФОТО № 5. Вид Объекта №1



ФОТО № 6. Вид Объекта №1

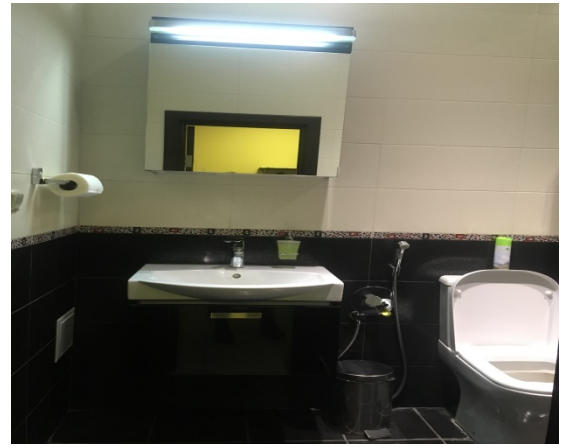


ФОТО № 7. Вид Объекта №1



ФОТО № 8. Вид Объекта №1

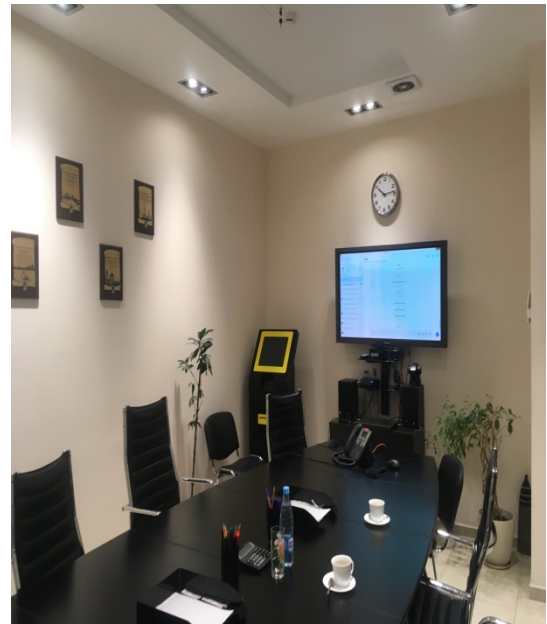


ФОТО № 9. Вид Объекта №1

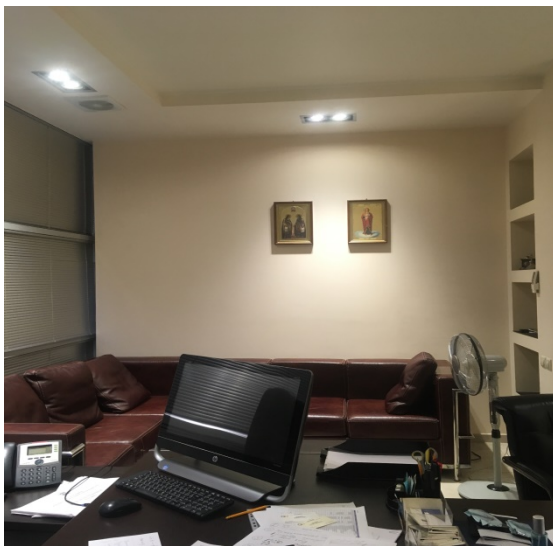


ФОТО № 10. Вид Объекта №1



ФОТО № 11. Вид Объекта №1



ФОТО № 12. Вид Объекта №1



ФОТО № 13. Вид Объекта №1

ОБЪЕКТ №2



ФОТО № 14. Вид Объекта №2



ФОТО № 15. Вид Объекта №2



ФОТО № 16. Вид Объекта №2



ФОТО № 17. Вид Объекта №2



ФОТО № 18. Вид Объекта №2



ФОТО № 19. Вид Объекта №2

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

### 8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

#### АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ 2019 ГОДА

Таблица 16. Основные показатели социально-экономического развития РФ

Показатель	Единица измерения	Значение
<i>Показатели за январь-сентябрь 2019 года:</i>		
ВВП <sup>5</sup>		100,7
Индекс промышленного производства		102,7
Инвестиции в основной капитал <sup>1</sup>		100,6
Оборот розничной торговли		101,4
Объем платных услуг населению		99,3
Индекс потребительских цен	в % к соответствующему периоду предыдущего года	104,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения		100,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>6</sup> :		
номинальная		107,2
реальная		102,2
Средняя цена за нефть Urals	долл. США/баррель	64,15
Политическая ситуация	стабильная	
Ключевая ставка (с 06.09.2019)	%	7,0

Источники информации: <https://gks.ru/compendium/document/50800>, <https://www.rosbalt.ru/business/2019/10/01/1805371.html>, <http://www.cbr.ru/press/keypr/>.

#### Тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Согласно первой оценке МЭР, в третьем квартале ВВП вырос в годовом сравнении на 1,9%, в сентябре — на 2,0%. Для сравнения, во втором квартале рост ВВП составлял всего 0,9%, в первом квартале — 0,5%.

Вместе с тем, более детальный анализ показателей, составляющих ВВП, практически не выявил существенных улучшений. Исключением стало только сельское хозяйство, где рост в третьем квартале составил 5,1%, что значительно выше, чем в предыдущие периоды. Также немного выросли темпы роста в строительном секторе, но исключительно за счет сентябрьского результата. Впрочем, статистика по строительному сектору в последнее время вызывает сомнения, и об это следует говорить отдельно.

Остальные показатели либо росли теми же темпами, что раньше, либо и вовсе снизились. Так, рост промышленного производства в третьем квартале составил 2,9%, что почти соответствует результату второго квартала. В свою очередь грузооборот транспорта снизился в третьем квартале на 0,6%, тогда как в предыдущие месяцы он демонстрировал рост. Также низкие показатели зафиксированы в розничной торговле, где темпы роста сокращались все прошедшие месяцы текущего года, а в сентябре зафиксирован самый низкий результат с апреля 2017 года. Внешнеторговые показатели тоже не вызывают оптимизма — сальдо внешней торговли, по данным ЦБ, сократилось по итогам девяти месяцев более чем на 10% и причина тому — низкие цены на сырьевые товары.

<sup>5</sup> I полугодие 2019 г. в % к I полугодию 2018 года.

<sup>6</sup> Январь-август 2019 г. в % к январю-августу 2018 года.



Таким образом, главный источник ускорения экономики в сентябре и в третьем квартале — это хороший урожай. Эксперты РИА Рейтинг полагают, что в октябре темп роста в сельском хозяйстве также будет высоким, а следовательно можно ожидать, что и в этом месяце рост ВВП составит около 2%, но в ноябре и декабре данный эффект действовать уже не будет, а поэтому темпы роста могут снова сократиться и в целом по итогам года рост ВВП составит 1%.

Вместе с тем, эксперты РИА Новости, полагаясь на опыт прошлого года, не исключают, что в начале 2020 года динамика некоторых показателей будет пересмотрена в сторону улучшения, а вместе с ними будет пересмотрена и динамика ВВП. В первую очередь речь идет о статистике строительного сектора, которая, как уже говорилось выше, вызывает некоторые сомнения. Сомнения связаны с тем, что низкие темпы роста строительных работ, фиксируемые Росстатом на протяжении почти всех прошедших месяцев текущего года, не согласуются с другими данными. Например, с высокими темпами роста производства строительных материалов, а также с данными металлургических компаний о высоком внутреннем спросе на строительный прокат.

Если подобная ревизия состоится в 2019 году, то темп роста ВВП может быть увеличен с ожидаемого 1% на 0,2-0,3 п.п., что примерно соответствует официальному прогнозу.

Источник информации: [https://riarating.ru/macroeconomic\\_study/20191021/630137955.html](https://riarating.ru/macroeconomic_study/20191021/630137955.html).

## АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ Г. МОСКВЫ ЗА ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ 2019 ГОДА.

Таблица 17. Основные показатели социально-экономического развития Москвы

Показатель	Единица измерения	Значение
Индекс промышленного производства	в % к соответствующему периоду предыдущего года	107,2
Грузооборот автомобильного транспорта		99,5
Оборот розничной торговли		100,9
Объем платных услуг населению		99,3
Индекс потребительских цен		104,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		107,0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника номинальная		108,7
реальная		103,6

Источник информации: <https://moscow.gks.ru/news/document/66372>.

Описанные выше особенности политической и социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

## 8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

---

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

С учетом выводов раздела 7.5 Отчета Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: административную недвижимость города Москвы района Филевский парк, земли сельскохозяйственного назначения Московской области.

## 8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

---

Оценщиком было проведено исследование рынка продажи объектов, сопоставимых с Объектом оценки, при этом использовались следующие источники информации о ценах сделок (предложений):

- данные Росреестра о сделках с недвижимостью (АИС «Мониторинг рынка недвижимости», <https://portal.rosreestr.ru>);
- интернет-порталы с предложениями по продаже недвижимости: <https://www.domofond.ru>, <https://plaza-invest.ru>, <https://www.cian.ru>, <https://www.avito.ru>, <https://www.invst.ru>,
- иные источники данных.

Сведения о сделках (предложениях) по сопоставимым объектам недвижимости с указанием цен представлены в таблице далее.

В результате анализа административных помещений города Москвы района Филевский парк Оценщиком были определены диапазоны цен сопоставимых объектов недвижимости с Объектом №1(см. таблицы далее):

- диапазон цен предложений для административных помещений составляет от 165 000 до 280 303 руб./кв.м с учетом НДС;
- величина арендных ставок для помещений формата street retail находится в диапазоне от 17 940 до 28 061 руб./кв.м/год без учета НДС и коммунальных платежей.

В результате анализа земель сельскохозяйственного назначения Московской области в районе Орехово-Зуевский Оценщиком были определены диапазоны цен сопоставимых объектов недвижимости с Объектом №2(см. таблицы далее):

- диапазон цен предложений для земельных участков сельскохозяйственного назначения составляет от 17 до 23 руб./кв.м (НДС не облагается).

### Скидка на торг

#### Объект №1

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости — 2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018, скидка на торг при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на активном рынке находится в диапазоне от 6,2 % до 14,5%, при аренде от 5,1% до 13,2%.

**Границы расширенного интервала значений  
скидки на торг**

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	5,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

Рис. № 4. Скидка на торг для офисно-торговых объектов на активном рынке

Объект №2

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости — 2018. «Земельные участки». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018, скидка на торг при продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения на активном рынке находится в диапазоне от 10,3% % до 20,6%.




**Границы расширенного интервала значений  
скидки на торг**

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0%	15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0%	16,6%

Рис. № 5. Скидка на торг при продаже земельных участков на активном рынке

Таблица 18. Предложения по продаже сопоставимых помещений для Объекта №1

Характеристика объектов	Предложения			
	№1	№2	№3	№4
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (сделка/предложение)	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки/предложения)	ноябрь (до даты оценки 2019)	ноябрь (до даты оценки 2019)	ноябрь (до даты оценки 2019)	ноябрь (до даты оценки 2019)
Передаваемые имущественные права на улучшения	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Назначение	административное	административное	административное	административное
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Местоположение	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Василисы Кожиной, 1к1	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Барклай ул., 6С5	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, ул. Неверовского, 10	г. Москва Филёвский Парк ул Барклай 6с3
Район расположения	Филевский парк	Филевский парк	Филевский парк	Филевский парк
Административный округ	ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО
Тип бизнес-центра	Парк Победы	Барклай Плаза	Кроссволл	Барклай Парк
Класс базнес-центра	A	B +	B +	B
Ближайшая станция метро	Парк Победы и Багратионовская	Парк Победы	Парк Победы и Багратионовская	Парк Победы и Багратионовская
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
	окна выходят на улицу	окна выходят на улицу	окна выходят на улицу	окна выходят на улицу
Площадь помещения, кв. м	191	264	180	322,3
Этаж расположения	10 этаж	2 этаж	5 этаж	2 этаж
Фотографии				







Характеристика объектов	Предложения			
	№1	№2	№3	№4
	н/д	н/д		
Наличие мебели	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Уровень/ состояние отделки	без отделки	хорошее	хорошее	хорошее
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена, указанная в предложении, с учетом НДС, руб.	45 840 000	74 000 000	50 400 000	53 179 500
Удельный показатель цены предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	240 000	280 303	280 000	165 000
Источник информации	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1898425248">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1898425248</a>	<a href="https://plaza-invest.ru/sell-barklay-plaza/">https://plaza-invest.ru/sell-barklay-plaza/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1706671918">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1706671918</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1951794358">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1951794358</a>
	Представитель собственника:+7 495 138 72 97	Представитель собственника:+7 985 400-63-17	Представитель собственника:+7 495 138 72 97	Представитель собственника:+7 (495) 138-71-90

Таблица 19. Предложения по аренде сопоставимых помещений для Объекта №1

Характеристика объектов	Предложения			
	№1	№2	№3	№4
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (сделка/предложение)	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки/предложения)	ноябрь (до даты оценки 2019)	ноябрь (до даты оценки 2019)	ноябрь (до даты оценки 2019)	ноябрь (до даты оценки 2019)
Передаваемые имущественные права на улучшения	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Назначение	административное	административное	административное	административное
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Местоположение	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Василисы Кожиной, 1к1	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Барклай ул., 6С5	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, ул. Неверовского, 10	г. Москва Филёвский Парк ул Барклай 6с3
Административный округ	ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО
Тип бизнес-центра	Парк Победы	Барклай Плаза	Кроссволл	Барклай Парк
Класс базнес-центра	A	B +	B +	B
Ближайшая станция метро	Парк Победы и Багратионовская	Парк Победы	Парк Победы и Багратионовская	Парк Победы и Багратионовская
Вид из окон	на улицу	на улицу	на улицу	на улицу
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Площадь помещения, кв. м	474,4	205	140,5	147
Этаж расположения	10 этаж	1 этаж	2 этаж	2 этаж
Фотографии				

Характеристика объектов	Предложения			
	№1	№2	№3	№4
				
Наличие мебели	отсутствует	отсутствует	полностью меблирован	отсутствует
Уровень/ состояние отделки	без отделки	требует косметический ремонт	хорошее	хорошее
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Арендная ставка, указанная в предложении, руб./кв.м/год	23 100	26 000	35 018	23 400
НДС	включен	включен	включен	включен
Коммунальные платежи (КП)	не включены	не включены	включены, кроме электричества	включены
Эксплуатационные расходы (ЭР)	включены	включены	включены	включены
Удельный показатель арендной ставки, без учета НДС и без учета КП, руб./кв.м/год	19 250	21 667	28 061	17 940
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/207267928/">https://www.cian.ru/rent/commercial/207267928/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/220977357/">https://www.cian.ru/rent/commercial/220977357/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/221447551/">https://www.cian.ru/rent/commercial/221447551/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/221798122/">https://www.cian.ru/rent/commercial/221798122/</a>
	Наталья, тел.: 8 (929) 679-86-86, коммерческие предложения были высланы на почту (см. Приложение 2 настоящего Отчета)	Наталья, тел.: 8 (929) 679-86-86, коммерческие предложения были высланы на почту (см. Приложение 2 настоящего Отчета)	Наталья, тел.: 8 (929) 679-86-86, коммерческие предложения были высланы на почту (см. Приложение 2 настоящего Отчета)	Наталья, тел.: 8 (929) 679-86-86, коммерческие предложения были высланы на почту (см. Приложение 2 настоящего Отчета)

Таблица 20. Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения сопоставимых для Объекта №2

Наименование	Предложения			
	№1	№2	№3	№4
Местоположение	Московская область, сельское поселение Новохаритоново Егорьевское шоссе, 50 км	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, с/о Давыдовский, западнее д. Ляхово	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Сенькино деревня	Московская обл., р-н Орехово-Зуевский, п Авсюнино (Дороховское с/п)
Район	Орехово-Зуевский район	Орехово-Зуевский район	Орехово-Зуевский район	Орехово-Зуевский район
Расстояние до МКАД, км	44	65	65	65
Кадастровый номер	50:23:0020432:80, 50:23:0020432:79	50:24:0040689:54	50:24:0080210:73	50:24:0000000:75585
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Тип сделки (качество передаваемых прав на земельные участки)	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Состояние рынка (время совершения сделки)	ноябрь (до даты оценки 2019)	ноябрь (до даты оценки 2019)	ноябрь (до даты оценки 2019)	ноябрь (до даты оценки 2019)
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для ведения гражданами садоводства и огородничества	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Для сельскохозяйственного использования	Для использования по назначению сельскохозяйственных объектов и угодий
Благоустройство	не благоустроен (растет лес)	не благоустроен (не ровный)	не благоустроен	благоустроен (частично зарос молодняком)
Подъездные пути	грунт	грунт	асфальт	асфальт
Объекты повышающие стоимость	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют (есть озеро, но для данной категории это не ценообразующий фактор)	отсутствуют
Площадь земельного участка, кв.м	49 763	86 600	92 005	390 517
Наличие инженерных	по границе	по границе	по границе	по границе



Наименование	Предложения			
	№1	№2	№3	№4
коммуникаций				
Наличие ж/д подъездов	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Наличие строений	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Цена предложения, руб.	995 000	1 500 000	2 100 000	9 000 000
Цена предложения, руб./кв.м	20	17	23	23
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_4.98_ga_snt_dnp_1166645686">https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_4.98_ga_snt_dnp_1166645686</a>	<a href="https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemelnyy_uchastok_pod_kfkh_v_lyakhovo_8_66_ga/">https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemelnyy_uchastok_pod_kfkh_v_lyakhovo_8_66_ga/</a>	<a href="https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/commercial/203587161/">https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/commercial/203587161/</a>	<a href="https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/commercial/137802775/">https://orekhovozuyevo.cian.ru/sale/commercial/137802775/</a>
Ссылка на источник информации	8 (977) 942-01-15	8 (915) 317-73-40	8 (915) 454-58-74	8 (915) 317-73-40

## 8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

---

### ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ЗА 3 КВАРТАЛ 2019 ГОДА

#### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По результатам III кв. 2019 года совокупный объем предложения офисов на московском рынке составил 16,6 млн. кв.м, где 26% общего объема представлено площадями класса А, 74% приходится на офисы класса В.

Объем ввода офисов оказался существенно выше не только результатов I–III кварталов прошлого года, но и всего объема введенных в 2018 году офисов. Так, в I–III кварталах текущего года на рынок вышло 220 тыс. кв.м офисов, что на 75% выше общего результата 2018 года. При этом на III квартал пришлось наибольшая доля этого объема – 107 тыс. кв.м. Крупнейшим объектом класса А стал бизнес-центр «Академик» на проспекте Вернадского (24,6 тыс. кв.м офисов), а в классе В – «Верейская Плаза IV» совокупной офисной площадью 40 тыс. кв.м. Также среди крупных объектов стоит отметить «Новый Балчуг» на Садовнической улице и «ОКО» Фаза II в ММДЦ «МоскваСити».

Рост объемов ввода офисов слабо повлиял на повышение доли вакантных площадей. Во-первых, практически все из введенных в III квартале объектов вышли на рынок частично заполненными. Во-вторых, растущий объем поглощения офисов скомпенсировал вывод новых площадей на рынок. Совокупность этих факторов позволила показателю вакантности продолжить снижение в обоих качественных сегментах офисного рынка. Так, доля свободных площадей в классе А составила по результатам III квартала 10,8%, или 473 тыс. кв.м, снизившись с начала года на 1,6 п. п. В классе В наблюдалось фактически аналогичное снижение на – 1,7 п. п., а показатель достиг уровня 7,6%, или 928 тыс. кв.м. Учитывая высокий объем офисов, планируемых к вводу до конца года, ожидается сдержанное снижение показателей вакантности в обоих классах, которые тем не менее, по итогам года будут схожи с текущими уровнями.

Дефицит офисов в центре города продолжает усугубляться, это влияет на формирование очагов спроса в нецентральных локациях города. Например, внутри Бульварного кольца вакантность офисов в классе А снизилась с 13,0% в начале года до 4,9% в III квартале 2019 года. Схожую динамику демонстрирует показатель в классе В: снижение составило 4,9 п. п. – до 3,0%.

#### СПРОС

Объем чистого поглощения офисов в I–III кварталах 2019 года превысил показатель аналогичного периода прошлого года на 24% и составил 491 тыс. кв.м. При этом такое существенное увеличение произошло в основном за счет роста показателя в классе В при практически неизменном уровне в классе А. В общем объеме транзакций сделки по аренде и покупке офисных помещений составили по итогам трех кварталов 2019 года 79% против 72% годом ранее. В соответствии с рыночными тенденциями продолжается поступательная децентрализация спроса на офисы: если в I–III кварталах 2018 года на зону внутри Бульварного кольца пришлось 11% сделок по аренде и покупке и 4% сделок по продлению и перезаключению договоров, то по результатам первых трех кварталов 2019 года показатели составили 3% и 2% соответственно.

#### КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

По результатам III квартала 2019 года средняя запрашиваемая ставка аренды в классе А составила 25 594 руб./кв.м /год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), таким образом, с начала текущего года рост составил 1,5%. В классе В наблюдается более стремительное увеличение ставки аренды. Так, запрашиваемая ставка аренды в классе В

составила 16 469 руб./кв.м /год (без учета эксплуатационных расходов и НДС), то есть рост составил 10,8%. Столь бурный рост, продолжающийся уже третий год подряд, при существенном пополнении объемов новых офисов претерпит замедление в 2020 году, тем не менее ожидается сохранение положительной динамики. Среди деловых районов города существенная динамика ставок аренды наблюдалась в локациях, в которых растущий спрос на офисы стимулирует собственников быть менее гибкими в переговорах и повышать ставки аренды в своих проектах. Так, запрашиваемая ставка аренды в зоне СК – ТТК выросла в классе А с 28 177 руб./кв.м /год в начале года до 36 352 руб./кв.м/год по итогам III квартала (без учета эксплуатационных расходов и НДС). Аналогичное повышение наблюдалось и в офисах класса В в этой локации: запрашиваемая ставка аренды выросла в этой зоне с 16 494 руб./кв.м/год до 20 038 руб./кв.м /год за три квартала 2019 года (без учета эксплуатационных расходов и НДС). При этом такое существенное повышение вызвано, скорее, ускоренным смещением вектора спроса в нецентральные локации, по мере установления баланса на офисных рынках.

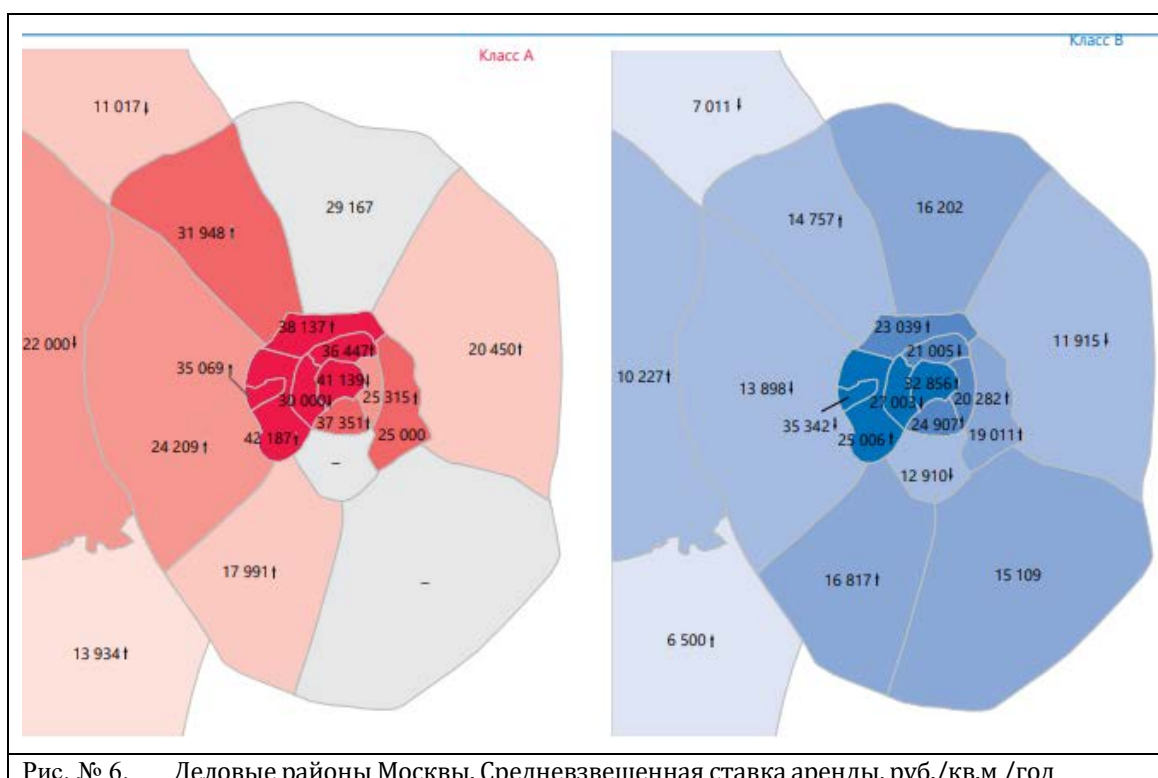


Рис. № 6. Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв.м /год

Далее на рисунке представлен свод всех основных показателей рынка офисной недвижимости Москвы.

Основные показатели. Динамика*			
		III квартал 2019	III квартал 2018
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>		16 611	16 361
в том числе:	Класс А	4 369	4 244
	Класс В	12 243	12 117
Введено в эксплуатацию, тыс. м <sup>2</sup>		220	95
в том числе:	Класс А	94	47
	Класс В	126	48
Объем чистого поглощения, тыс. м <sup>2</sup>		491	396
Доля свободных площадей, %	Класс А	10,8	13,5
	Класс В	7,6	9,9
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м <sup>2</sup> /год**	Класс А	25 594	25 104
	Класс В	16 469	14 264
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м <sup>2</sup> /год	Класс А	6 800	6 800
	Класс В	4 580	4 580
* Изменение по сравнению с показателем III квартала 2018 г.			
** Без учета операционных расходов и НДС (20%).			
Источник: Knight Frank Research, 2019			

Рис. № 7. Основные показатели. Динамика

Уровень ставок капитализации для объектов офисной недвижимости в Москве составляет 9-9,5%.

Источники информации: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-iii-kvartal-2019-goda-6755.pdf>, <https://1prime.ru/business/20190617/830079596.html>.

## ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Основным ценообразующим фактором в сегмент рынка объектов офисного назначения в больших развитых городах является класс качества здания. Данный фактор определяется на основании множества критериев рассматриваемых при оценке коммерческой недвижимости, таких как: местоположение (локальное расположение), транспортная доступность, престижность района расположения, инфраструктура, наличие парковки, состояние здания, состояние и уровень внешней и внутренней отделки, планировка, инженерия и др.

### Офисы класса «А»

Из всех существующих офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в Центральном районах города. Их принципиальные отличия:

- современное здание офис-центра (не старше 8 лет);
- дорогостоящая отделка помещений соответствующая высшим европейским стандартам, высокие потолки, фальшпол;
- наличие современных удобных лифтов в достаточном количестве;

- наличие центральной автоматизированной системы вентиляции и кондиционирования воздуха;
- наличие централизованной пожарно-охранной сигнализации;
- удобное месторасположение (центр, транспортная доступность);
- усиленная охрана, в том числе охраняемая стоянка, видеонаблюдение, фейс-контроль;
- профессиональный менеджмент.

Далее на рисунке представлены примеры офисов рассматриваемой категории.



Рис. № 8. Вид внутренней отделки (входная группа, офисное пространство)



Рис. № 9. Офисные здания класса «А».

### Офисы класса «В»

Офисные здания класса «В+», «В» — это по большей части исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации.

На рынке офисных зданий именно этот класс бизнес-центров считается наиболее востребованным. Офисы класса «В» — являются достаточно качественными помещениями. Учитывая особенности рынка коммерческой недвижимости принято выделять из этого класса те помещения, которые имеют более высокий уровень и маркировать их как офис класса «В+». Отличия офисов класса «В+» и «В» от класса «А» носят принципиальный характер.

Необходимо соблюдение не менее половины критериев, предусмотренных для офисных зданий класса «А». В офисах классов «В» и «В+» обязательно наличие:

- качественного ремонта (отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А»),
- открытой планировки помещений,
- современных лифтов,
- современных систем пожарной сигнализации, вентиляции и кондиционирования,
- изолированных санузлов,
- отдельной парковки,

- ❑ круглосуточной охраны,
- ❑ организации питания сотрудников и посетителей,
- ❑ оптоволоконной связи, отдельных телефонных линий.

Помимо этого офисы класса «В+», по свойствам приближены к классу «А» и характеризуются удобным и/или престижным месторасположением, хорошей транспортной доступностью и наличием охраняемой парковки, использованием материалов высокого качества при отделке здания и помещений, современной охране здания с использованием систем видеонаблюдения, единым управлением зданием.

Далее на рисунке представлены примеры офисов рассматриваемой категории.



Рис. № 10. Вид внутренней отделки (входная группа, офисное пространство)



Рис. № 11. Офисные здания класса «В».

### Офисы класса «С»

К этому классу бизнес-центров относятся, прежде всего, здания советского времени постройки (НИИ, заводы и т. д.), перепрофилированные под офисное использование. Офисы данного класса, как правило, обладают следующим набором характеристик:

- ❑ находятся в спальных районах города (удаленность от метро составляет чаще всего 2-3 остановки транспортом);
- ❑ фасад здания непрезентабелен и чаще всего требует косметического ремонта;
- ❑ юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания обычно оформлена надлежащим образом;
- ❑ коридорно-кабинетная система планировки.

Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Телекоммуникационные услуги ограничиваются телефоном и выходом в Интернет, предоставляемыми неизвестными коммерческими провайдерами. Цивилизованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который заботится о круглосуточной охране объекта, при этом возможна экономия на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

Далее на рисунках представлены примеры офисов рассматриваемой категории.



Рис. № 12. Вид внутренней отделки (входная группа, офисное пространство)



Рис. № 13. Офисные здания класса «С».

#### Офисы класса «D»

Офисные здания данного класса имеют больше отрицательных черт, чем положительных. В основном, это административные здания «советского» периода, построенные более 30 лет назад и требующие капитального ремонта. Они расположены достаточно далеко от метро, при этом наличие парковок чаще всего не предусмотрено.

Характерные черты офисов класса «D»:

- внешняя отделка непрезентабельна и нуждается в ремонте;
- кондиционирование отсутствует;
- инженерные коммуникации устарели;
- специализированные службы жизнеобеспечения отсутствуют;
- коридорно-кабинетная система планировки;
- инфраструктура отсутствует.

Далее на рисунках представлены примеры офисов рассматриваемой категории.

#### Внешний вид офисных зданий



Рис. № 14. Вид внутренней отделки (входная группа, офисное пространство)



Рис. № 15. Офисные здания класса «D».

Источники информации: <https://delovoymir.biz/ru/articles/view/?did=384>;  
<http://www.firma-uspeh.ru/?elementid=42&part=articles>.

### ОБЗОР ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается. На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной скоростью.

В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости.

Предложение в большей степени превышает спрос. В связи с чем скидки на торг в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений.

На сегодняшний день общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет: 218 предложений. Наибольшее количество предложений было представлено в Раменском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).

Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик. На рисунке ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения выведены диапазоны стоимости за 1 кв.м земли в рублях, в зависимости от местоположения.



№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное	Максимальное
		значение, руб. за 1 кв.м	значение, руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40
11	Серпуховской	33	104
12	Солнечногорский	16	500
13	Талдомский	1	25
14	Истра	150	1 580
15	Руза	18	71
16	Наро-Фоминск	30	84
17	Чехов	42	494
18	Домодедово	57	1 439
19	Ступино	25	77
20	Кашира	10	70
21	Серебряно-Прудский городской округ	10	18
22	Коломна	11	97
23	Озеры	34	80
24	Луховицы	20	192
25	Павлово-Посадский	24	150
26	Егорьевск	1	10
27	Шатура	11	11
28	Клин	20	114
29	Шаховская	4	57

Рис. № 16. Анализ стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения

Видно, что по максимальной стоимости предлагались земельные участки в Одинцовском районе по стоимости 2 264 руб. за 1 кв.м, а по минимальной стоимости предлагались в Талдомском районе по стоимости 1 руб. за 1 кв.м. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от Москвы, социально-экономическое развитие района, транспортная инфраструктура, наличие коммуникаций, площадь и прочие факторы.

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально-экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.

Источники информации: <https://atlant-mos.com/>.

## 8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

---

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для Объекта №1 представлены далее.

- ❑ Объект №1 относится к сегменту коммерческой недвижимости города Москва, а именно — встроенное помещение административного назначения (сегмент административной недвижимости города Москва).
- ❑ Сегмент административной недвижимости города Москва развит.
- ❑ Цены предложений для административных помещений в Москве в районе Филевский парк составляет от 165 000 до 280 303 руб./кв.м с учетом НДС;
- ❑ Величина арендных ставок для административных помещений в Москве в районе Филевский парк находится в диапазоне от 17 940 до 28 061 руб./кв.м/год без учета НДС и коммунальных платежей.
- ❑ Уровень ставок капитализации для объектов офисной недвижимости в Москве составляет 9-9,5%.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для Объекта №2 представлены далее.

- ❑ Объект №2 относится к сегменту сельскохозяйственных земельных участков Московской области.
- ❑ Сегмент подобной недвижимости в Московской области достаточно развит (предложения превышают спрос).
- ❑ Цен предложений для земельных участков сельскохозяйственного назначения в Московской области в Орехово-Зуевском районе составляет от 17 до 23 руб./кв.м (НДС не облагается).

---

## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

Согласно п. 13 ФСО № 7, *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.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- ❑ *физическая возможность* — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- ❑ *юридическая разрешенность* — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- ❑ *финансовая оправданность* — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- ❑ *максимальная эффективность* — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

В состав Объекта оценки входит:

- ❑ недвижимое имущество:
  - ✓ нежилое помещение, общей площадью 244,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Баркляя, д. 6, стр. 5 (далее — Объект №1);
  - ✓ земельный участок с кадастровым номером 50:24:0080105:22, общей площадью 20 681 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский, южнее д. Асташково (далее — Объект №2) (далее — Объект оценки).

## Объект №1

### ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

Оцениваемый Объект №1 недвижимого имущества представляет собой нежилое помещение. Фактически помещение представляет собой объект административного назначения.

По данным визуального осмотра, улучшение соответствует своему проектному назначению и находится в удовлетворительном состоянии и пригодно для дальнейшей эксплуатации. Инженерные сети пригодны для эксплуатации. Объемно-планировочные и конструктивные решения существующего улучшения соответствуют современным требованиям и санитарным нормам для аналогичных объектов.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик пришел к выводу, что с точки зрения юридической правомочности Объект №1 возможно использовать в качестве помещения административного назначения.

### ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристиками улучшения (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.).

Физически осуществимыми вариантами использования оцениваемых улучшений являются следующие варианты:

- использование в текущем состоянии без проведения работ по реконструкции;
- реконструкция улучшений и использование под одну из разрешенных функций.

В связи с тем, что оценивается встроенное помещение снос существующего улучшения не рассматривается.

Согласно визуальному осмотру, существующее улучшение находится в хорошем техническом состоянии. Технические характеристики рассматриваемого улучшения в большей степени соответствует требованиям, предъявляемым к объектам административного назначения.

С точки зрения разумного собственника вариант реконструкции улучшений и размещение в помещениях функционально других объектов не будет финансово оправданным, так как реконструкция повлечет за собой дополнительные временные и материальные затраты, и как следствие, увеличение срока окупаемости проекта. Таким образом, вариант реконструкции существующих объектов не будет финансово оправданным.

Оценщик также не располагает какой-либо проектной документацией, заключениями и согласованиями по реконструкции улучшений. Таким образом, в настоящем Отчете реконструкция оцениваемых объектов не рассматривается.

Таким образом, вариант реконструкции оцениваемых объектов не является экономически целесообразным.

Учитывая вышеизложенное, а также данные раздела 7 настоящего Отчета, возможно продолжение использования оцениваемого помещения в текущем состоянии, а именно в качестве помещения административного назначения.

### ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ

На данном этапе анализируются физически осуществимые и юридически правомочные варианты использования улучшений с целью определения того, какие из них способны

дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала.

В ходе анализа вариантов наиболее эффективного использования оцениваемого объекта по критериям физической возможности и юридической правомочности было выявлено, что существует один вариант использования оцениваемого объекта — по административному назначению.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик пришел к выводу, что юридически разрешенный и физически возможный вид использования Объекта №1 отвечает критерию финансовой оправданности.

## МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

Тот вариант использования, который по расчетам будет отвечать поставленному условию физической осуществимости и юридической правомочности, давать положительный доход с максимальной отдачей на собственный капитал, будет иметь максимальную стоимость, т. е. будет наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта.

Дальнейшие рассуждения о максимальной стоимости предполагаемых вариантов использования рассматриваемого Объекта №1 проводятся с точки зрения разумного собственника, стратегия поведения которого отвечает типичным мотивациям вложения финансовых средств на рынке недвижимости.

В ходе анализа вариантов наиболее эффективного использования оцениваемого объекта по критериям физической возможности, юридической правомочности и финансовой оправданности было выявлено, что единственным вариантом является использование оцениваемого объекта в качестве административного назначения.

При рассмотрении выбранного варианта использования объекта на предмет максимальной эффективности Оценщик сделал следующие выводы:

- Объект №1 представляет собой – нежилое помещение административного назначения.
- Объемно-планировочные и конструктивные решения рассматриваемых помещений соответствуют требованиям, предъявляемым к объектам аналогичного назначения.
- Состояние внутренней отделки помещения – хорошее.

На основании вышесказанного, Оценщик считает, что выбранный на предыдущих этапах анализа вариант использования оцениваемого объекта (по административному назначению) может отвечать критериям максимальной эффективности.

### Объект №2

## ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

Физическая возможность использования земельного участка диктуется такими его характеристиками, как инженерно-геологические и гидрогеологические параметры грунтов, плотность окружающей застройки, достаточность размеров участка и пр.

В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении специализированных экспертиз по оцениваемому земельному участку. В дальнейшем Оценщик будет исходить из допущения, что при реализации удовлетворяющих рассматриваемым далее критериям вариантов использования земельного участка, препятствий физического характера на данной территории не возникнет.

## ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

При рассмотрении вариантов возможного использования земельного участка в первую очередь следует учитывать нормативные акты и документы территориального

планирования, правила застройки, а также целевое назначение, текущее использование, существующие ограничения и обременения, положения об исторических зонах, экологическое законодательство и т.п.

Согласно предоставленной Выписки из ЕГРН 99/2018/228539456 от 14.12.2018 (см. Приложение № 1 к Отчету) земельный участок с кадастровым номером 50:24:0080105:22 относится к землям сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования «для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства». Соответственно, единственно возможным вариантом земельного участка с кадастровым номером 50:24:0080105:22 является разрешенное использование — «для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства».

#### **ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ**

При анализе вариантов использования с точки зрения финансовой оправданности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого земельного участка, который является основным фактором, определяющим его рыночную стоимость. Нецелесообразно создавать объекты под функции, которые несовместимы с местоположением данного земельного участка. На потенциал местоположения объекта значительно влияет характеристика окружающего типа землепользования, а также состояние рынка недвижимости в рассматриваемом районе.

Ближайшее окружение Объекта оценки преимущественно представлено землями сельскохозяйственного назначения.

В данном случае, исходя из выводов юридической разрешенности, а также выводов, представленных в разделе 7.5, Объект №2 рассматривается под сельскохозяйственное производство. Данный вариант использования признается наиболее эффективным вариантом его использования.

#### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Наиболее эффективное использование Объекта оценки — для Объект №1 в качестве помещения административного назначения, для Объекта №2 в качестве земельного участка сельскохозяйственного назначения.

При определении рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик будет руководствоваться результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки Объекта оценки, а также для выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

---

## 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

---

Согласно п. 18 ФСО № 1, *затратный подход* — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Согласно п. 19 ФСО № 1, затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 24г ФСО № 7, 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.

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- 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;
- 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;
- 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).

### Объект №1

Затратный подход наиболее применим при оценке отдельно стоящих зданий.

При оценке встроенных помещений затратный подход, как правило, не используется ввиду сложности выделения доли в затратах на строительство здания, приходящейся на

оцениваемое помещение. Таким образом, в настоящем Отчете затратный подход не применялся.

Объект №2

Согласно Методическим рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 №568-р), «элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения», где, в свою очередь, метод выделения основан на сравнительном подходе, а метод остатка — на доходном.

Таким образом, для нахождения стоимости земельного участка без учета расположенных на нем строений затратный подход не применяется.



---

## 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

---

Согласно п.12 ФСО № 1, *сравнительный подход* — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п.13 ФСО № 1, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
  - ✓ корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
  - ✓ приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно п.10 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п.22 ФСО № 7, 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.

## 11.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

---

### ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Принимая во внимание характеристики Объекта оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов сопоставимых с Объектом №1:

- тип недвижимости — встроенное помещение;
- назначение — административное;
- местоположение — город Москва, район Филевский парк;
- площадь — до 350 кв.м.

Далее представлены критерии выбора аналогов сопоставимых с Объектом №2:

- тип недвижимости — земельный участок;
- категория земель — земли сельскохозяйственного назначения;
- местоположение — Московская область, Орехово-Зуевский район.

### ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные в разделе 8.3 Отчета.

В результате исследования рынка административных помещений (Объекта №1) г. Москвы в районе Филевский парк, Оценщиком в качестве аналогов были выбраны 4 объекта максимально схожие с оцениваемым и выставленные на продажу на открытом рынке г. Москва до даты оценки.

В результате исследования рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения (Объекта №2) Московской области в Орехово-Зуевском районе, Оценщиком в качестве аналогов были выбраны 4 объекта максимально схожие с оцениваемым и выставленные на продажу на открытом рынке до даты оценки.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблице далее.

Карта-схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов приведена на рисунке далее.

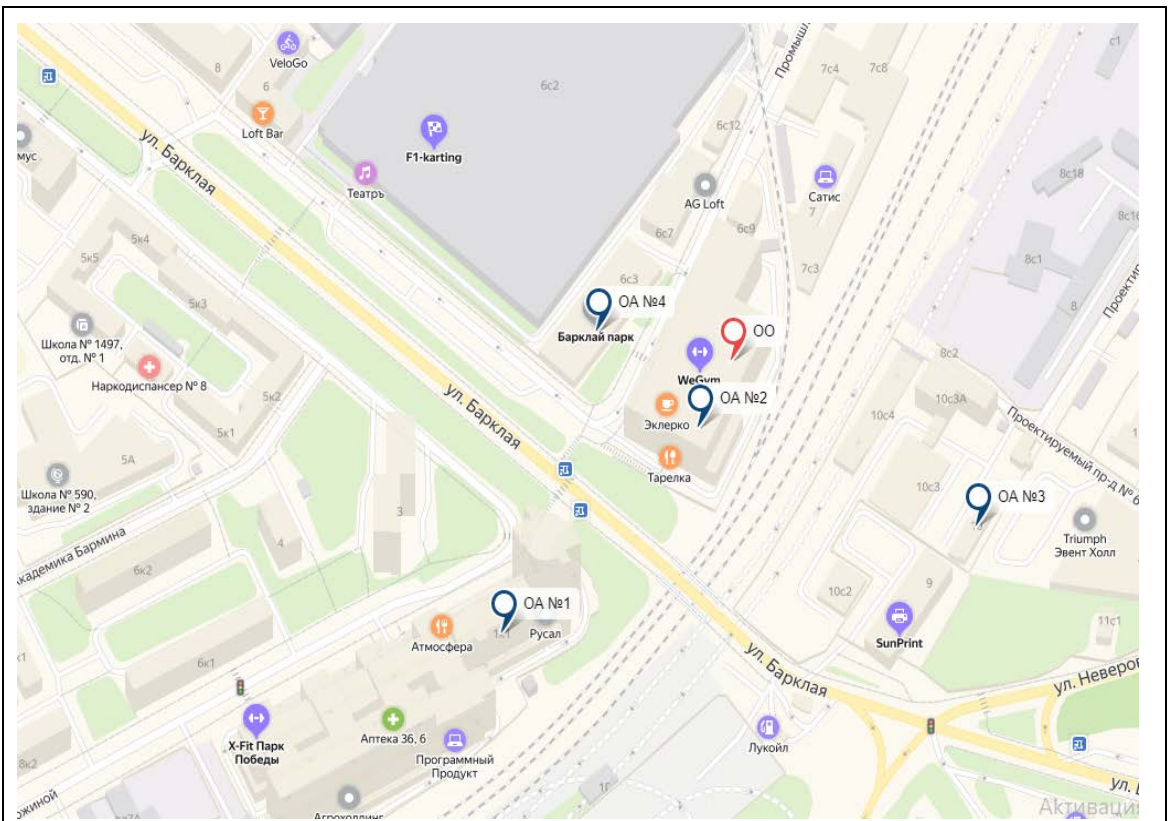


Рис. № 17. Местоположение Объекта №1 (обозначено красным флажком) и объектов-аналогов (обозначены синими флажками с цифрами 1-4).

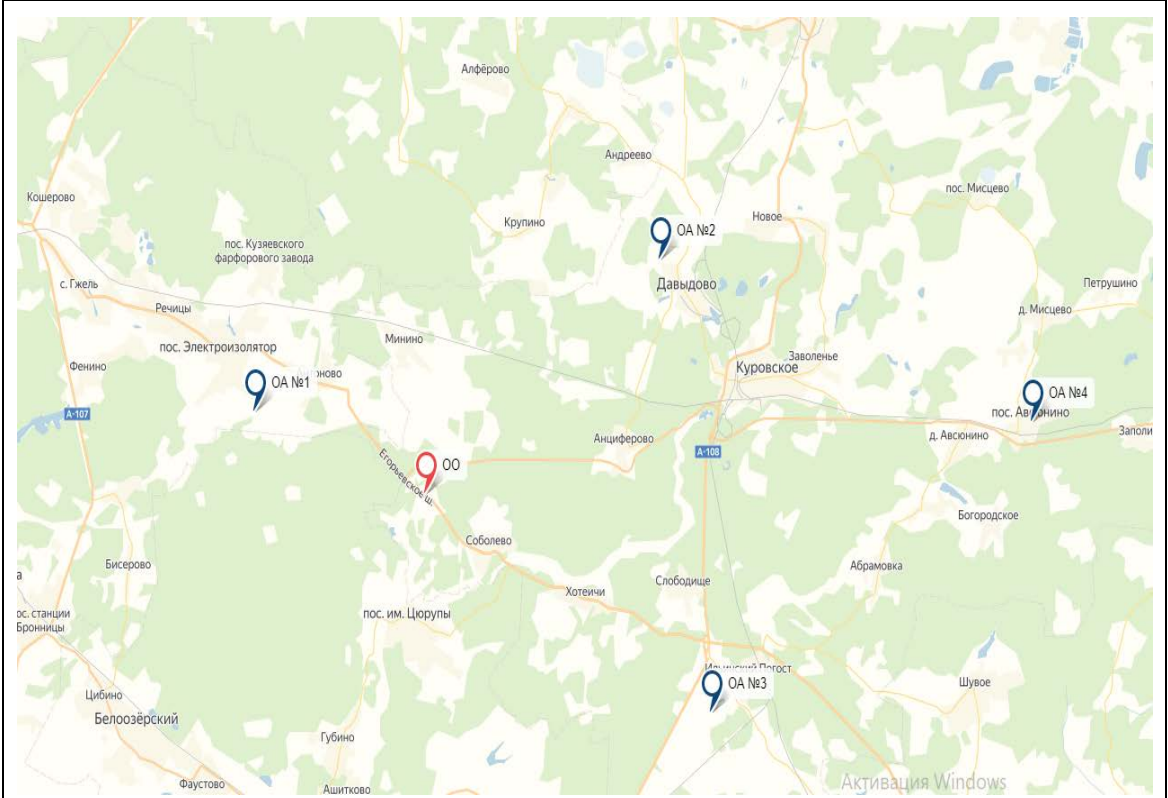


Рис. № 18. Местоположение Объекта №1 (обозначено красным флажком) и объектов-аналогов (обозначены синими флажками с цифрами 1-4).

Таблица 21. Характеристика Объекта №1 и объектов-аналогов

Характеристика объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (сделка/предложение)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки/предложения)	25.11.2019	ноябрь (до даты оценки 2019)	ноябрь (до даты оценки 2019)	ноябрь (до даты оценки 2019)	ноябрь (до даты оценки 2019)
Передаваемые имущественные права на улучшения	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Назначение	административное	административное	административное	административное	административное
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Местоположение	г. Москва, ул. Барклай, д. 6, стр. 5	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Василисы Кожиной, 1к1	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Барклай ул., 6С5	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, ул. Неверовского, 10	г. Москва Филевский Парк ул Барклай 6с3
Район расположения	Филевский парк	Филевский парк	Филевский парк	Филевский парк	Филевский парк
Административный округ	ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО
Тип бизнес-центра	Барклай Плаза	Парк Победы	Барклай Плаза	Кроссволл	Барклай Парк
Класс бизнес-центра	В +	А	В +	В +	В
Ближайшая станция метро	Парк Победы	Парк Победы и Багратионовская	Парк Победы	Парк Победы и Багратионовская	Парк Победы и Багратионовская
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Площадь помещения, кв. м	244,1	191	264	180	322,3
Этаж расположения	3 этаж	10 этаж	2 этаж	5 этаж	2 этаж
Фотографии					




Характеристика объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4
		н/д	н/д		
Наличие мебели	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Уровень/ состояние отделки	хорошее	без отделки	хорошее	хорошее	хорошее
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена, указанная в предложении, с учетом НДС, руб.	-	45 840 000	74 000 000	50 400 000	53 179 500
Удельный показатель цены предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	240 000	280 303	280 000	165 000
Источник информации	-	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-moskva-1898425248">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-moskva-1898425248</a>	<a href="https://plaza-invest.ru/sell-barklay-plaza/">https://plaza-invest.ru/sell-barklay-plaza/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-moskva-1706671918">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-moskva-1706671918</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-moskva-1951794358">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhim-ost-na-prodazhu-moskva-1951794358</a>
	-	Представитель собственника:+7 495 138 72 97	Представитель собственника:+7 985 400-63-17	Представитель собственника:+7 495 138 72 97	Представитель собственника:+7 (495) 138-71-90

Таблица 22. Характеристика Объекта №2 и объектов-аналогов

Наименование	Объект №2	Объекты-аналоги			
		ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский район, Соболевский с.о., д. Асташково	Московская область, сельское поселение Новохаритоново Егорьевское шоссе, 50 км	обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, с/о Давыдовский, западнее д.Ляхово	Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Сенькино деревня	Московская обл, р-н Орехово-Зуевский, п Авсюнино (Дороховское с/п)
Район	Орехово-Зуевский район	Орехово-Зуевский район	Орехово-Зуевский район	Орехово-Зуевский район	Орехово-Зуевский район
Рсстояние до МКАД, км	55	44	65	65	65
Кадастровый номер	50:24:0080105:22	50:23:0020432:80, 50:23:0020432:79	50:24:0040689:54	50:24:0080210:73	50:24:0000000:75585
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Тип сделки (качество передаваемых прав на земельные участки)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Состояние рынка (время совершения сделки)	25.11.2019	ноябрь (до даты оценки 2019)	ноябрь (до даты оценки 2019)	ноябрь (до даты оценки 2019)	ноябрь (до даты оценки 2019)
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	для ведения гражданами садоводства и огородничества	для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Для сельскохозяйственного использования	Для использования по назначению сельскохозяйственных объектов и угодий
Благоустройство	не благоустроен (заросший кустарниками)	не благоустроен (растет лес)	не благоустроен (не ровный)	не благоустроен	благоустроен (частично зарос молодняком)
Подъездные пути	асфальт	грунт	грунт	асфальт	асфальт
Объекты повышающие стоимость	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют (есть озеро, но для данной категории это не ценообразующий фактор)	отсутствуют
Площадь земельного участка, кв.м	20 681	49 763	86 600	92 005	390 517
Наличие инженерных коммуникаций	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Наличие ж/д подъездов	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют

Наименование	Объект №2	Объекты-аналоги			
		ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4
Наличие строений	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Цена предложения, руб.	-	995 000	1 500 000	2 100 000	9 000 000
Цена предложения, руб./кв.м	-	20	17	23	23
Источник информации	-	<a href="https://www.avito.ru/elektroi/zolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_4.98_ga_snt_dnp_1166_645686">https://www.avito.ru/elektroi/zolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_4.98_ga_snt_dnp_1166_645686</a>	<a href="https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemelnyy_uchastok_pod_kfkh_v_lyakhovo_8_66_ga/">https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemelnyy_uchastok_pod_kfkh_v_lyakhovo_8_66_ga/</a>	<a href="https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/203587161/">https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/203587161/</a>	<a href="https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137802775/">https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137802775/</a>
Ссылка на источник информации	-	8 (977) 942-01-15	8 (915) 317-73-40	8 (915) 454-58-74	8 (915) 317-73-40

## 11.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

---

Согласно п. 14 ФСО № 1, 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 соответствии с п. 22д ФСО № 7, 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),
- сочетания количественных и качественных методов.

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.

При проведении расчетов стоимости недвижимости в рамках настоящего Отчета Оценщик не использовал качественные методы оценки ввиду их субъективности.

Регрессионный метод не применялся, поскольку количество найденных аналогов не позволяет построить регрессионную модель, которая могла бы учесть все значимые ценообразующие факторы (необходимо, чтобы количество аналогов в 3-5 раз превосходило количество ценообразующих факторов, что в данном случае невыполнимо).

В рамках текущего раздела использовался метод количественных корректировок (а именно метод последовательных корректировок). Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

### МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

В рамках данного метода рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется по формуле:

$$C_c = \frac{\sum_{j=1}^N C_j^{OA}}{N}$$

где  $C_c$  — рыночная стоимость оцениваемого объекта



		недвижимости, руб./кв.м;
$N$	—	количество объектов-аналогов;
$j$	—	порядковый номер объекта-аналога;
$COA_j$	—	скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./кв.м.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов  $COA_j$  вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости  $j$ -го объекта-аналога в последовательном порядке, при этом порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Корректировки первой группы вносятся последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} * (1 + k_i^I),$$

где	$C_i, C_{i-1}$	—	цена объекта-аналога после корректировки по $i$ -му и $(i-1)$ -му элементу сравнения;
	$k_i^I$	—	корректировка по $i$ -му элементу сравнения из первой группы, %.

По второй группе элементов сравнения определяются корректировочные коэффициенты по формуле:

$$K_{i,OA} = k_{iOO}^{II} / k_{iOA}^{II},$$

где	$K_{i,OA}$	—	корректировочный коэффициент для объекта-аналога по $i$ -му элементу сравнения второй группы;
	$k_{iOO}^{II}$	—	коэффициент объекта оценки по $i$ -му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных
	$k_{iOA}^{II}$	—	коэффициент объекта аналога по $i$ -му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных

Суммарный (результатирующий) мультипликативный коэффициент второй группы ( $K_j$ ) к цене объекта-аналога, скорректированной по первой группе, определяется как произведение корректировочных коэффициентов по второй группе элементов сравнения, а скорректированная стоимость объекта-аналога ( $COA_j$ ) — как произведение скорректированной по первой группе элементов сравнения цены объекта-аналога ( $C_j$ ) и результирующего мультипликативного коэффициента второй группы.

#### ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, 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.

##### Для Объекта №1

Ввиду того, что отобранные аналоги отличаются по площади и ценообразование в сегменте административной недвижимости ориентировано на определение удельных цен административных помещений за 1 кв.м (см. материалы анализа рынка в разделе 8 Отчета), в качестве единицы сравнения в данном случае используется цена 1 кв.м помещения административного назначения.

### Для Объекта №2

Ввиду того, что отобранные аналоги отличаются по площади и ценообразование в сегменте земельных участков ориентировано на определение удельных цен земельных участков за 1 кв.м (см. материалы анализа рынка в разделе 8 Отчета), в качестве единицы сравнения в данном случае используется цена 1 кв.м земельных участков. Использование прочих единиц сравнения (например, цена за 1 сотку или гектар) будет нецелесообразным, поскольку они приведут к получению идентичного итогового результата.

### 11.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22е ФСО № 7, 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.

Элементы сравнения, специфические для сегмента рынка Объекта оценки, определялись по данным обзора рынка (раздел 8.3 Отчета).

Элементы сравнения, как правило, разделяются на две группы. Элементы сравнения первой группы (права на объект и обременения, условия финансирования, условия продажи и условия рынка) характеризуют отличия аналогов от объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. В дальнейших расчетах учитываются элементы сравнения второй группы, учитывающие отличия в прочих ценообразующих факторах.

В качестве элементов сравнения в дальнейших расчетах используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Таким образом, далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия Объекта №1 и объектов-аналогов:

- условия рынка (скидка на торг);
- класс здания (бизнес-центра);
- площадь;
- состояние отделки.

Далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия Объекта №2 и объектов-аналогов:

- условия рынка (скидка на торг);
- площадь;
- благоустройство;
- тип подъездных путей.

В случае, если отсутствие отличий по ценообразующему фактору напрямую не следует из таблицы с описанием аналогов (например, по местоположению), здесь необходимо представить обоснованный отказ от учета таких элементов сравнения.

#### 11.4. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

В силу того, что Оценщику доступны цены предложения аналогов, для определения рыночной стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидка на торг).

УСЛОВИЯ РЫНКА (СКИДКА НА ТОРГ)

##### Объект №1

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости — 2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018, скидка на торг при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости на активном рынке находится в диапазоне от 6,2 % до 14,5%, при аренде от 5,1% до 13,2%.

**Границы расширенного интервала значений  
скидки на торг**

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	5,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

Рис. № 19. Скидка на торг для офисно-торговых объектов на активном рынке

Далее в расчетах Оценщик принимает скидку на торг на уровне среднего значения, а именно — 10,3%.

Объект №2

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости — 2018. «Земельные участки». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018, скидка на торг при продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения на активном рынке находится в диапазоне от 10,3% до 20,6%.

### Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0%	15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0%	16,6%

Рис. № 20. Скидка на торг при продаже земельных участков на активном рынке

Далее в расчетах Оценщик принимает скидку на торг на уровне среднего значения, а именно — 11,9%.

В результате анализа была проведена одна корректировка по первой группе элементов сравнения (скидка на торг) и определена базовая скорректированная цена предложения для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

#### 11.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ / ПОСТРОЕНИЕ МОДЕЛИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

##### ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

##### Объект №1

Величина корректировки на площадь определена на основании «Справочника оценщика недвижимости — 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018.

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

Рис. № 21. Корректировка на площадь

Как видно из матрицы Объект №1 и объекты-аналоги №№ 1-3 попадают в один диапазон от 100 кв.м до 250 кв.м, таким образом, коэффициент составляет — 1,00. Объект-аналог №4 попадает в диапазон от 250 кв.м до 500 кв.м, следовательно, ему присваивается коэффициент исходя из матрицы — 0,93.

Величина корректировочного коэффициента рассчитывается так = К объекта оценки / К объекта-аналога. Следовательно, у Объекта №1 и объектов-аналогов №№ 1-3 корректирующий коэффициент равен — 1,00, а для объекта-аналога №4 корректирующий коэффициент равен — 1,08 (=1,00/0,93).

Значение данной корректировки представлено в таблице в конце настоящего раздела.

### Объект №2

Величина корректировки на площадь определена на основании «Справочника оценщика недвижимости — 2018. Земельные участки. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018.

Таблица 37

Земельные участки г. Москва						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,19	1,32	1,45	1,50
	1500-3000	0,84	1,00	1,11	1,22	1,26
	3000-6000	0,76	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,69	0,82	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,67	0,79	0,88	0,97	1,00

Рис. № 22. Корректировка на площадь

Как видно из матрицы Объект оценки и объекты-аналоги больше 10 000 кв.м., следовательно, коэффициент для всех объектов — 1,00.

Значение данной корректировки представлено в таблице в конце настоящего раздела.

### КЛАСС БИЗНЕС-ЦЕНТРА

Данная корректировка применяется для Объекта №1 согласно аналитическому интернет-порталу Statrielt<sup>7</sup>.

на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.10.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.10.2019 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи общественных зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки.

К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем и новом техническом состоянии; местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы; при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление); при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративными кирпичом, или керамгранитом, или металлизированным декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, авиационная штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок; связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,40	1,99	1,67
			1,46	2,07	1,74
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,19	1,54	1,35
			1,24	1,61	1,41
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования; чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитбет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам. плитка, качественный линолеум)			1,00
					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – бесшовный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,75	0,97	0,85
			0,69	0,89	0,78

Рис. № 23. Корректировка на класс бизнес-центра

Объект оценки и объекты-аналоги №2,3 располагаются в бизнес-центре класса (B+), следовательно, коэффициент — 1,61, объект-аналог №1 располагается в бизнес-центре класса А, следовательно, коэффициент — 1,74, объект-аналог №4 располагается в

<sup>7</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1975-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

бизнес-центре класса В (согласно интервью с представителем агентства недвижимости города Москвы, было выяснено что данный бизнес центра значительно хуже, чем бизнес центры класса В+), таким образом коэффициент — 1,24.

Корректирующие коэффициенты рассчитаны следующим образом = К объекта оценки / К объекта-аналога.

#### СОСТОЯНИЕ ОТДЕЛКИ

Данная корректировка применяется для Объекта №1 на основании «Справочника оценщика недвижимости — 2018. Земельные участки. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,85
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,14	1,31

Рис. № 24. Корректировка на состояние отделки

Объект оценки и объекты-аналоги №№2-4 имеют отделку в хорошем состоянии, а объект-аналог №1 без отделки, следовательно, для объекта-аналога №1 коэффициент — 0,79.

#### БЛАГОУСТРОЙСТВО

Данная корректировка применяется для Объекта №2 согласно аналитическому интернет-порталу Statrielt<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1988-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.10.2019 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.10.2019 г.)**

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета **StarRиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) объектов для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с выпрялениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высокими уровнями грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,93	0,83
С панорамным видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,10	1,25	1,17
	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особые объекты природного ландшафта	1,07	1,38	1,22

\* - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент

\*\* - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю

Рис. № 25. Корректировка на благоустройство

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 2-4 частично не благоустроены, следовательно, коэффициент — 0,83. Объект-аналог №1 не благоустроен (на участке лес), коэффициент — 0,74.

ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ

Данная корректировка применяется для Объекта №2 согласно аналитическому интернет-порталу Statrielt<sup>9</sup>.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
	при наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,18	1,13
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,03	1,20	1,11
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - Для участков производственного и складского назначения	1,05	1,20	1,12
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,11	1,26	1,18
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,02	1,11	1,06
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,05	1,03

Рис. № 26. Корректировка на тип подъезда

Объект оценки и объекты-аналоги №№3-4 обеспечены подъездной дорогой с твердым покрытием (асфальт), таким образом, коэффициент составляет — 1,13. Объекты-аналоги №№1-2 не обеспечены автодорогами из твердого покрытия, таким образом коэффициент — 1,00.

Итоговый мультипликативный коэффициент по второй группе элементов сравнения для каждого объекта-аналога получен путем произведения полученных ранее корректировочных коэффициентов.

<sup>9</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2001-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyyu-infrastrukturu-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>



## 11.6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

---

Таким образом, стоимость Объекта оценки, полученная с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки без учета НДС и округления составляет:

49 286 797 (Сорок девять миллионов двести восемьдесят шесть тысяч семьсот семьдесят семь) рублей, в том числе:

стоимость Объекта №1, полученная с применением сравнительного подхода:

48 889 696 (Сорок восемь миллионов восемьсот восемьдесят девять тысяч шестьсот девяносто шесть) рублей,

стоимость Объекта №2, полученная с применением сравнительного подхода:

397 101 (Триста девяносто семь тысяч сто один) рубль<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> Согласно Налоговому кодексу РФ (часть вторая, гл. 21, ст. 146, п. 2, пп. б), операции по реализации земельных участков, а также долей в них не подлежат обложению налогом на добавленную стоимость.

Таблица 23. Расчет стоимости Объекта №1 методом корректировок

Характеристика объектов	Объект №1	ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4
Удельный показатель цены предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	240 000	280 303	280 000	165 000
<i>Корректировки по 1-ой группе элементов сравнения</i>					
Условия рынка (сделка/предложение)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки, %	-	-10,30%	-10,30%	-10,30%	-10,30%
Скорректированный удельный показатель цены предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	215 280	251 432	251 160	148 005
<i>Корректировки по 2-ой группе элементов сравнения</i>					
Класс бизнес-центра	В +	А	В +	В +	В
Коэффициент	1,61	1,74	1,61	1,61	1,24
Корректировочный коэффициент	-	0,93	1,00	1,00	1,30
Площадь помещения, кв. м	244,1	191	264	180	322,3
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93
Корректировочный коэффициент	-	1,00	1,00	1,00	1,08
Уровень/ состояние отделки	хорошее	без отделки	хорошее	хорошее	хорошее
Коэффициент	1	0,79	1,00	1,00	1,00
Корректировочный коэффициент	-	1,27	1,00	1,00	1,00
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	1,17	1,00	1,00	1,40
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв.м	-	252 147	251 432	251 160	206 632
Стоимость удельного показателя, с учетом НДС, руб./кв.м	240 343				
Стоимость права собственности Объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	58 667 635				
Стоимость права собственности Объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.	48 889 696				

Таблица 24. Расчет стоимости Объекта №2 методом корректировок

Наименование	Объект №2	ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4
Цена предложения, руб./кв.м	-	20	17	23	23
<i>Корректировки по 1-ой группе элементов сравнения</i>					
Скидка на торг, %	-	-15,4%	-15,4%	-15,4%	-15,4%
Скорректированный удельный показатель цены руб./кв.м	-	17	15	19	19
<i>Корректировки по 2-ой группе элементов сравнения</i>					
Площадь земельного участка, кв.м	20 681	49 763	86 600	92 005	390 517
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировочный коэффициент	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Благоустройство	не благоустроен (заросший кустарниками)	не благоустроен (растет лес)	не благоустроен (не ровный)	не благоустроен	благоустроен (частично зарос молодняком)
Коэффициент	0,83	0,74	0,83	0,83	0,83
Корректировочный коэффициент	-	1,12	1,00	1,00	1,00
Подъездные пути	асфальт	грунт	грунт	асфальт	асфальт
Коэффициент	1,13	1,00	1,00	1,13	1,13
Корректировочный коэффициент	-	1,13	1,13	1,00	1,00
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	1,27	1,13	1,00	1,00
Скорректированная удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	-	21	17	19	19
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	19				
Стоимость земельного участка, руб.	397 101				
Стоимость земельного участка, руб. (округлено)	400 000		0		

---

## 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

---

Согласно п. 15 ФСО № 1, *доходный подход* — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

*Объект №1*

Далее по разделу представлено описание расчета рыночной стоимости Объекта №1 в рамках доходного подхода.

*Объект №2*

Метод капитализации дохода применяется для оценки права собственности застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права собственности земельного участка.

Его применение невозможно из-за отсутствия в Московской области вторичного рынка аренды земельных участков (в основном земельные участки, предоставляемые в аренду, являются собственностью государства или муниципалитета, величина арендной ставки устанавливается не рыночным способом).

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Он относится к комбинированным методам оценки, в которых, по сути, два неизвестных параметра: стоимость участка и предпринимательская прибыль. Помимо этого, расчеты доходного подхода в посткризисных условиях будут неизбежно содержать дополнительные ошибки, связанные с плохой прогнозируемостью рыночных параметров.

Посткризисные явления, наблюдавшиеся на дату оценки, повлияли на все ключевые параметры рынка недвижимости. Противоречивая аналитика, касающаяся прогнозных показателей рынка (ставок аренды единых объектов недвижимости, значение предпринимательской прибыли, уровень загрузки) не позволяет выработать прогноз с приемлемым уровнем обоснованности.

В условиях такой неопределенности применение метода остатка, который основывается на прогнозных значениях доходности недвижимости, а также рисков характерных для рынка недвижимости, представляется нам некорректным.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Все, сказанное относительно метода остатка, справедливо и для метода предполагаемого использования.

Оценщик не располагает достаточным количеством достоверной информации для реализации доходного подхода в рассматриваемом Отчете.

Согласно ст. 16 ФСО №1 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Расходы и доходы от использования земельного участка формируются путем сдачи находящихся на оцениваемом участке улучшений в аренду. Передача в аренду зданий, расположенных на земельном участке возможна, однако нет достоверного способа определить, как доход от объекта недвижимости в целом, так и выделить долю дохода, приходящуюся на земельный участок. Кроме того, обоснование ставки приведения будущих доходов к текущей стоимости в период кризиса представляет собой трудно решаемую задачу. Поэтому оценщик принял решение отказаться от применения методов остатка и предполагаемого использования для расчета стоимости земельного участка.

В связи с этим доходный подход не применялся.

## 12.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

---

Согласно п. 23б ФСО № 7, в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Согласно п. 23в ФСО № 7, *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.

Согласно п. 23г ФСО № 7, *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.

Согласно п. 23д ФСО № 7, *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.

Недвижимое имущество, входящее в состав Объекта №1, представляет собой встроенное помещение административного назначения.

Согласно выводам раздела 7 и раздела 9 настоящего Отчета, оцениваемый объект целесообразно использовать в соответствии с их текущим использованием — в качестве административного назначения.

В ходе проведения анализа рынка продажи и аренды административной недвижимости Москвы Оценщику не удалось найти информацию о соотношении дохода к стоимости подобных объектов. Таким образом, в рамках текущего раздела Оценщик считает наиболее целесообразным применение метода прямой капитализации.

## МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Данный метод предполагает следующую последовательность аналитических и расчетных процедур:

- расчет величины потенциального валового дохода от недвижимости за первый год эксплуатации;
- определение типичной для рассматриваемого сегмента рынка величины потерь доходов из-за неполной загрузки площадей и неплатежей, расчет величины действительного валового дохода, приносимого недвижимостью за год;
- определение величины операционных расходов;
- расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью за год;
- расчет ставки капитализации;
- капитализация чистого операционного дохода путем деления его на ставку капитализации и получение, таким образом, рыночной стоимости недвижимости в рамках доходного подхода.

## 12.2. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

---

Потенциальный валовой доход (PGI) представляет собой максимально возможный доход, который можно получить от использования недвижимости за рассматриваемый период при отсутствии недозагрузки и неплатежей, и в целом для коммерческой недвижимости вычисляется по формуле:

$$PGI_i = S_{ri} \times MR_i,$$

где  $S_{ri}$  — арендопригодная площадь недвижимости,  
 $MR_i$  — годовая рыночная арендная ставка.

Потенциальный валовой доход рассчитывается на основе анализа рыночных данных о доходах аналогов, но обязательно с учетом арендных договоров, уже заключенных по оцениваемому объекту, в случае их наличия. В ситуации, когда договорные арендные ставки отличаются от рыночных, и расторжение арендных договоров не представляется возможным, потенциальный валовой доход на срок действия существующих договоров должен рассчитываться по договорным арендным ставкам.

В данном случае потенциальный валовой доход складывается из прибыли, извлекаемой из эксплуатации объекта в качестве объекта административного назначения.

## РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

### ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались следующие источники информации об аренде сопоставимых с оцениваемым объектов: интернет-порталы недвижимости ([www.avito.ru](http://www.avito.ru), <http://realty.dmir.ru/>, [www.beboss.ru](http://www.beboss.ru), <http://zдание.info> и др.).

Оценщиком была проведена работа по отбору объектов-аналогов для оцениваемого объекта. Данные по сопоставимым объектам были получены из интервью с собственниками и их представителями выставленных в аренду объектов.

Для Объекта №1 было подобрано 4 объекта-аналога, наиболее сопоставимых с оцениваемым. В качестве объектов, сопоставимых с оцениваемыми помещениями, рассматривались объекты административного назначения.

### ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Принимая во внимание характеристики оцениваемого объекта, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов для оцениваемого объекта:

- тип недвижимости — встроенное помещение;
- назначение — административное;
- местоположение — город Москва, район Филевский парк;
- площадь — до 500 кв.м.

Данные по сопоставимым объектам с указанием источников их получения представлены в таблице далее. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 к настоящему Отчету.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств.

### ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В настоящем Отчете для расчета арендной ставки оцениваемых помещений использовался метод корректировок. Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной арендной ставки объекта недвижимости.

Более подробное обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода представлено в разделе 12 настоящего Отчета.

На рисунке ниже представлена карта расположения объектов-аналогов относительно Объекта №1.

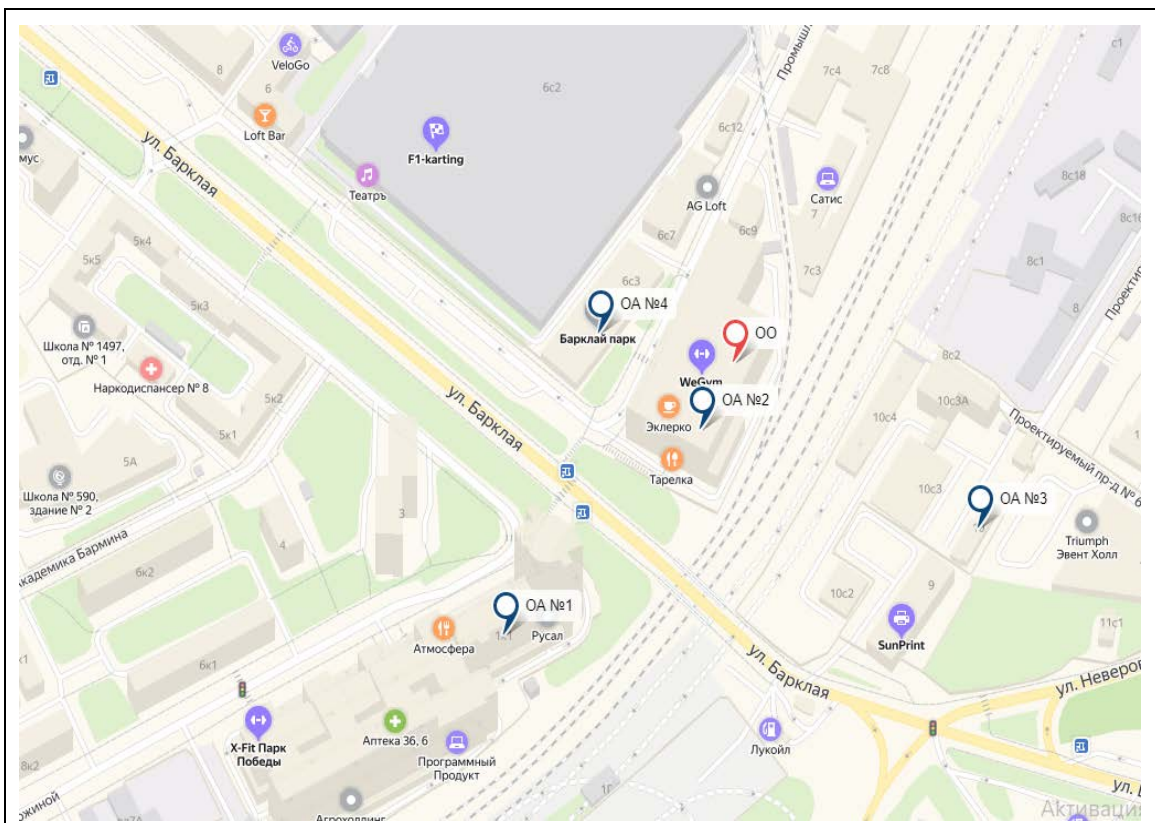


Рис. № 27. Местоположение Объекта №1 (обозначено красным флажком) и объектов-аналогов (обозначены синими флажками с цифрами 1-4).



Таблица 25. Характеристики Объекта №1 и объектов-аналогов

Характеристика объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОАН№1	ОАН№2	ОАН№3	ОАН№4
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (сделка/предложение)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки/предложения)	25.11.2019	ноябрь (до даты оценки 2019)	ноябрь (до даты оценки 2019)	ноябрь (до даты оценки 2019)	ноябрь (до даты оценки 2019)
Передаваемые имущественные права на улучшения	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды	право аренды
Назначение	административное	административное	административное	административное	административное
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Местоположение	г. Москва, ул. Баркляя, д. 6, стр. 5	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Василисы Кожиной, 1к1	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Баркляя ул., 6С5	Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, ул. Неверовского, 10	г. Москва Филёвский Парк ул Баркляя 6с3
Административный округ	ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО	ЗАО
Тип бизнес-центра	Баркляй Плаза	Парк Победы	Баркляй Плаза	Кроссволл	Баркляй Парк
Класс базнес-центра	В +	А	В +	В +	В
Ближайшая станция метро	Парк Победы	Парк Победы и Багратионовская	Парк Победы	Парк Победы и Багратионовская	Парк Победы и Багратионовская
Вид из окон	на улицу	на улицу	на улицу	на улицу	на улицу
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
Площадь помещения, кв. м	244,1	474,4	205	140,5	147
Этаж расположения	3 этаж	10 этаж	1 этаж	2 этаж	2 этаж
Наличие мебели	отсутствует	отсутствует	отсутствует	полностью мебелирован	отсутствует
Уровень/ состояние отделки	хорошее	без отделки	требует косметический ремонт	хорошее	хорошее
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Арендная ставка, указанная в предложении, руб./кв.м/год	-	23 100	26 000	35 018	23 400
НДС	-	включен	включен	включен	включен
Коммунальные платежи (КП)	-	не включены	не включены	включены, кроме электричества	включены
Эксплуатационные	-	включены	включены	включены	включены

Характеристика объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОАН№1	ОАН№2	ОАН№3	ОАН№4
расходы (ЭР)					
Удельный показатель арендной ставки, без учета НДС и без учета КП, руб./кв.м/год	-	19 250	21 667	28 061	17 940
Источник информации	-	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/207267928/">https://www.cian.ru/rent/commercial/207267928/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/220977357/">https://www.cian.ru/rent/commercial/220977357/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/221447551/">https://www.cian.ru/rent/commercial/221447551/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/221798122/">https://www.cian.ru/rent/commercial/221798122/</a>
	-	Наталья, тел.: 8 (929) 679-86-86, коммерческие предложения были высланы на почту (см. Приложение 2 настоящего Отчета)	Наталья, тел.: 8 (929) 679-86-86, коммерческие предложения были высланы на почту (см. Приложение 2 настоящего Отчета)	Наталья, тел.: 8 (929) 679-86-86, коммерческие предложения были высланы на почту (см. Приложение 2 настоящего Отчета)	Наталья, тел.: 8 (929) 679-86-86, коммерческие предложения были высланы на почту (см. Приложение 2 настоящего Отчета)

## КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

### УСЛОВИЯ РЫНКА (СКИДКА НА ТОРГ)

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости — 2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018, скидка на торг при аренде от 5,1% до 13,2%.

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

Рис. № 28. Скидка на торг для офисно-торговых объектов на активном рынке

Далее в расчетах Оценщик принимает скидку на торг на уровне среднего значения, а именно — 9,2%.

## КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

### ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

#### Объект №1

Величина корректировки на площадь определена на основании «Справочника оценщика недвижимости — 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018.

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

Рис. № 29. Корректировка на площадь

Описание и алгоритм данной корректировки было представлено в разделе 12 настоящего Отчета.

Значение данной корректировки представлено в таблице в конце настоящего раздела.

### КЛАСС БИЗНЕС-ЦЕНТРА

Данная корректировка применяется для Объекта №1 согласно аналитическому интернет-порталу Statrielt<sup>11</sup>.

на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.10.2019 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.10.2019 г.)**

- Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи общественных зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки.

К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем и новом техническом состоянии; местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех необходимых и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы; при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление); при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Итоги расчетов Statrielt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративными кирпичом или керамгранитом; или металлическими двер. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,40	1,99	1,67
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,46	2,07	1,74
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,19	1,54	1,35
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,24	1,61	1,41
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования; чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет. панели; внутренняя отделка - дощевая и простая (качественная штукатурка, покраска как красками, керам. плитка, качественный линолеум)			1,00
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – бесшовный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои, кровля – рубероид, шифер	0,75	0,97	0,85
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			0,69	0,89	0,78

Рис. № 30. Корректировка на класс бизнес-центра

Описание и алгоритм данной корректировки было представлено в разделе 12 настоящего Отчета.

### СОСТОЯНИЕ ОТДЕЛКИ

Данная корректировка применяется для Объекта №1 на основании «Справочника оценщика недвижимости — 2018. Земельные участки. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018.

**Таблица 142 (продолжение)**

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,72	0,84
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,80	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31

Рис. № 31. Корректировка на состояние отделки

Описание и алгоритм данной корректировки было представлено в разделе 12 настоящего Отчета.

<sup>11</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1975-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

## НАЛИЧИЕ МЕБЕЛИ

Данная корректировка применяется для Объекта №1 согласно аналитическому интернет-порталу Statrielt<sup>12</sup>.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,03	1,18	1,1
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,04	1,12	1,08
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,15	1,34	1,24
4	Котельные с котельным оборудованием	1,91	2,83	2,33
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,62	2,41	1,98
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,05	1,20	1,12
7	Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,08	1,04
8	Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,11	1,07
9	Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,09	1,05
10	Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,10	1,05
11	Автосалоны (фирменные брендовые) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием ** (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,17	1,37	1,26
12	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,06	1,24	1,14
13	Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой	1,05	1,20	1,12
14	Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием	1,05	1,20	1,12
15	Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием	1,06	1,21	1,13

Рис. № 32. Корректировка на наличие мебели

Объект-аналог №3 полностью меблирован, следовательно, коэффициент — 1,05. Объекту №1 и объектам-аналогам №№1,2,4 коэффициент присваивается — 1,00.

<sup>12</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1986-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2019-goda>.

Таблица 26. Расчет рыночной арендной платы за Объект №1

Характеристика объектов	Объект оценки	ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4
Удельный показатель арендной ставки, без учета НДС и без учета КП, руб./кв.м/год	-	19 250	21 667	28 061	17 940
<i>Корректировки по 1-ой группе элементов сравнения</i>					
Условия рынка (сделка/предложение)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки, %	-	-9,20%	-9,20%	-9,20%	-9,20%
Скорректированный удельный показатель цены предложения, с учетом НДС, руб./кв.м	-	17 479	19 673	25 479	16 290
<i>Корректировки по 2-ой группе элементов сравнения</i>					
Класс бизнес-центра	В +	А	В +	В +	В
Коэффициент	1,61	1,74	1,61	1,61	1,24
Корректировочный коэффициент	-	0,93	1,00	1,00	1,30
Площадь помещений, кв. м	244,1	474,4	205	140,5	147
Коэффициент	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00
Корректировочный коэффициент	-	1,09	1,00	1,00	1,00
Наличие мебели	отсутствует	отсутствует	отсутствует	полностью меблирован	отсутствует
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00
Корректировочный коэффициент	-	1,00	1,00	0,95	1,00
Уровень/ состояние отделки	хорошее	без отделки	требует косметический ремонт	хорошее	хорошее
Коэффициент	1	0,78	0,86	1,00	1,00

Характеристика объектов	Объект оценки	ОА №1	ОА №2	ОА №3	ОА №4
Корректировочный коэффициент	-	1,28	1,16	1,00	1,00
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	-	1,29	1,16	0,95	1,30
Скорректированный удельный показатель цены предложения, без учета НДС, руб./кв.м	-	22 538	22 876	24 266	21 150
Стоимость удельного показателя, без учета НДС, руб./кв.м в год	22 707				

### 12.3. ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВЫЙ ДОХОД

---

Действительный валовой доход от недвижимости (EGI), получение которого фактически прогнозируется в каждом рассматриваемом периоде, вычисляется по формуле:

$$EGI = PGI \times (1 - K_{vi}) \times (1 - K_{li})$$

где PGI — потенциальный валовой доход,  
K<sub>vi</sub> — коэффициент потерь от недозагрузки площадей,  
K<sub>li</sub> — коэффициент потерь от неплатежей.

#### ПОТЕРИ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ

Потери арендной платы имеют место за счет неполной загруженности помещений, смены арендаторов и неуплаты арендной платы.

Коэффициент потерь от недозагрузки помещений рассчитывается по формуле:

$$K_i = n / n_1,$$

где K<sub>s</sub> — коэффициент оборачиваемости арендных площадей;  
n — срок, необходимый для поиска нового арендатора (в месяцах);  
n<sub>1</sub> — срок договора аренды.

Коэффициент недозагрузки был определен Оценщиком на основании обзора рынка офисной недвижимости Москвы за 3 квартал 2019 года.

**Доля вакантных площадей на конец III квартала 2019 г. достигла уровня 10,8% в офисах класса А и 7,6% в офисах класса В.**

Рис. № 33. Коэффициент потерь от недозагрузки

Таким образом, далее в расчетах использовался коэффициент потерь от недозагрузки — 7,6%.

#### ПОТЕРИ ОТ НЕПЛАТЕЖЕЙ

С учетом преобладающего в настоящее время механизма авансовых расчетов по договорам аренды подобной недвижимости, потери от неплатежей в данном случае не учитываются.

### 12.4. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

---

Операционные расходы (Operation Expense — OE) — это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объектов недвижимости. При оценке недвижимости в составе операционных расходов не учитываются амортизационные отчисления, подоходные налоги и расходы по обслуживанию долга.



К операционным расходам относятся:

- платежи за земельный участок;
- налог на имущество;
- расходы на страхование имущества;
- расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги;
- расходы на рекламу и маркетинг;
- эксплуатационные расходы;
- отчисления в резерв на замещение.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости— 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2018. Выдержка из Справочника представлена на рисунке далее.

**Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода и границы интервалов по отдельным городам**

Таблица 16

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.				
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	20,4%	15,5%	25,3%
2	Тамбов	18,7%	13,4%	23,9%
3	Москва	17,8%	13,7%	21,9%
4	Нижний Новгород	17,2%	12,5%	21,9%
5	Хабаровск	18,5%	13,9%	23,1%
6	Нальчик	17,8%	15,1%	20,4%
7	Ижевск	18,2%	12,8%	23,6%
8	Воронеж	17,8%	13,4%	22,1%
9	Краснодар	16,7%	11,8%	21,6%

Рис. № 34. Операционные расходы

Также согласно предоставленным коммерческим предложениям по аренде помещений административного назначения сопоставимые с Объектом №1 была предоставлена информация о операционных платежах за кв.м в год (см. выдержки ниже).



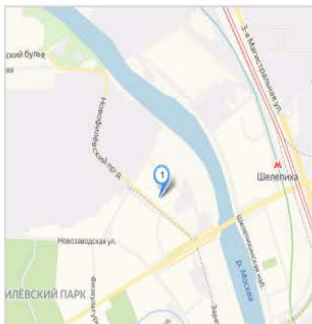
**Местоположение**

Ст. метро Фили, 15 минут пешком.

Многофункциональный комплекс «Фили Град» расположен в престижном районе Филевский парк Западного административного округа. Всего в 10 минутах ходьбы находятся станции метро «Фили» и «Шелепиха», открытие которой запланировано на декабрь 2016 года. Из окон комплекса открываются панорамные виды на Москву и ММДЦ «МоскваСити».

**Описание**

- Бизнес-центр класса А
- Общая площадь - 26 152м<sup>2</sup>
- Год строительства - 2017
- Этажность - 22
- Участок 6,2 га.
- Провайдер - МТС
- Охрана, СКД, видеонаблюдение
- Спринклерная система пожаротушения
- Центральное кондиционирование
- Приточно-вытяжная вентиляция
- Лифты: 6 Schindler
- Подземная парковка: 201 м/м 8 000 - 14 000 руб, УСН/мес.
- Инфраструктура: на стилобате, объединяющем здания комплекса, расположен торговый центр



**Коммерческие условия**

Этаж	Площадь (м <sup>2</sup> )	Стоимость (м <sup>2</sup> /год)	Стоимость в месяц	Комментарии
3	199,9	28 500р.	474 762р.	С VIP-отделкой, УСН (НДС не облагается)
5	от 199,9 до 477,5	28 500р.	1 154 062р.	С VIP-отделкой, УСН (НДС не облагается), блок: 199,9 кв.м. и 277,6 кв.м.
3	277,6	28 500р.	659 300р.	С VIP-отделкой, УСН (НДС не облагается)

Операционные платежи: 2 000 р./м<sup>2</sup>/год, не вкл. НДС. Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно. Все вышеуказанные цены включают НДС, если не оговорено иное. **Все указанные коммерческие условия не являются финальными и могут обсуждаться.**



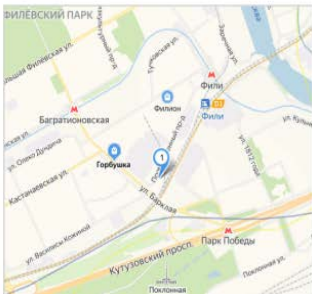
**Местоположение**

Ст. метро Багратионовская, 10 минут пешком.

Бизнес-центр обладает хорошей транспортной доступностью, обеспечивающей быстрый доступ на основные магистрали города. Рядом пролегает Кузусовский проспект. Расстояние до ТТК - 2 км., до Садового кольца - чуть больше 5 км. Ст.м. 'Багратионовская' и 'Парк Победы' расположены в 7 минутах пешком.

**Описание**

- Бизнес-центр класса B+
- Общая площадь - 42 521м<sup>2</sup>
- Арендваемая площадь - 31 139м<sup>2</sup>
- Этажность - 8
- Участок 1,046 га. в аренде на 49 лет
- Провайдер - Вилэнд.
- Охрана, СКД, видеонаблюдение
- Спринклерная система пожаротушения
- Центральное кондиционирование
- Приточно-вытяжная вентиляция
- Лифты: 9, LG
- Наземная парковка: 74 м/м9 000 руб/мес.
- Подземная парковка: 180 м/м 17 000 - 20 000 руб./мес.
- Парковочный коэффициент - 1/170
- Инфраструктура: центральная служба ресепшн,



**Коммерческие условия**

Этаж	Площадь (м <sup>2</sup> )	Стоимость (м <sup>2</sup> /год)	Стоимость в месяц	Комментарии
1	205	26 000р.	444 167р.	С отделкой, УСН (НДС не облагается)
1	119,9	26 000р.	259 783р.	С отделкой, УСН (НДС не облагается)
3	74	26 000р.	160 333р.	С отделкой, УСН (НДС не облагается)
3	73	26 000р.	158 167р.	С отделкой, УСН (НДС не облагается)
3	57	28 000р.	133 000р.	С отделкой, УСН (НДС не облагается)
5	20	21 000р.	33 000р.	С отделкой
6	50	25 920р.	108 000р.	С отделкой, УСН (НДС не облагается), с мебелью, Окна в атриум
6	48	26 000р.	104 000р.	С отделкой, УСН (НДС не облагается)
6	44	29 000р.	106 333р.	С отделкой
6	40	29 000р.	96 667р.	С отделкой

Операционные платежи: 2 000 р./м<sup>2</sup>/год, вкл. НДС. Коммунальные платежи включены в арендную ставку, электричество оплачивается дополнительно. Все вышеуказанные цены включают НДС, если не оговорено иное. **Все указанные коммерческие условия не являются финальными и могут обсуждаться.**

Рис. № 35. Выдержки из коммерческих предложений по аренде административных помещений

Таким образом, Оценщик проанализировал сколько получится по данным справочника Лейфера по среднему значению —17,9% от ПВД — 4 064,64 руб. в год за квадратный

метр, следовательно, чтобы быть приближенным к рыночным данным Оценщик определяет коэффициент операционных расходов на уровне нижней границе диапазона, а именно — 13,7% от ПВД — 3 110,92 руб. кв.м в год (см. таблицу 25 в конце раздела).

## 12.5. ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционных доход (NOI) определяется как действительный валовой доход от недвижимости за вычетом операционных расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов:

$$\text{NOI} = \text{EGI} - \text{OE}$$

## 12.6. КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации позволяет привести годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, к его рыночной стоимости, и является показателем текущей доходности недвижимости за определенный, отдельно взятый период. В данном случае, учитывая принятый метод оценки недвижимости в рамках доходного подхода, ставка капитализации будет определяться по расчетной модели (далее — ставка модельной капитализации).

Выбор конкретной модели расчета ставки капитализации зависит от прогнозируемого характера изменения чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью, и срока оставшейся экономической жизни недвижимости.

Коэффициент капитализации должен содержать в себе две составляющие:

- доход на капитал (ставка дисконтирования);
- возврат капитала (ставка возврата капитала, норма компенсации устаревания объекта).

Коэффициент капитализации был определен Оценщиком на основании обзора рынка офисной недвижимости Москвы за 3 квартал 2019 года.

"Однако следует отметить, что волатильность (изменчивость) ставок капитализации существенно ниже и отложено во времени. Это обусловлено тем, что уровень ставок капитализации формируется в результате сочетания ряда факторов, и кроме стоимости капитала важную роль также играют ожидания участников рынка, соотношение спроса и предложения и другие", — объясняет Копылов.

На текущий момент, добавляет он, уровень ставок капитализации для премиальных объектов офисной недвижимости составляет 9-9,5%, торговой недвижимости — 9,25-9,75%, складской недвижимости — 11-11,5%.

Хоть и не значительное, но оживление кредитования может последовать после снижения ключевой ставки, комментирует руководитель департамента исследований и аналитики по Восточной Европе Cushman & Wakefield Денис Соколов. Он объясняет это тем, что в связи с переходом на проектное финансирование в жилищном строительстве финансовые модели застройщиков становятся крайне чувствительными к стоимости денег. И в настоящее время эффективная стоимость денег для заемщиков с учетом снижающейся инфляции остается очень высокой. "Поэтому снижение на 0,25 процентного пункта хоть и не меняет ситуацию кардинально, так как прогноз по инфляции понижен, в то же время демонстрирует готовность ЦБ к дальнейшему смягчению кредитной политики", — комментирует Соколов.

Рис. № 36. Коэффициент потерь от недозагрузки

Таким образом, далее в расчетах использовался коэффициент капитализации — 9,25% (СРЗНАЧ(9%;9,50%)).

## 12.7. КАПИТАЛИЗАЦИЯ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Капитализация чистого операционного дохода осуществляется по формуле:

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

где  $V$  — стоимость Объекта оценки, полученная доходным подходом,  
 $NOI$ —годовой чистый операционный доход,  
 $R$  —ставка модельной капитализации.

Использованная ранее расчетная модель, с помощью которой была определена ставка капитализации, предполагает формирование денежных потоков на конец каждого года. Принимая во внимание тип оцениваемой недвижимости (помещения производственно-складского назначения), Оценщик определил, что для нее более характерно равномерное формирование денежных потоков в течение каждого года. Расчет стоимости Объекта №1 представлен в таблице далее.

Таблица 27. Расчет стоимости Объекта №1 в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Значение
<b>ДОХОДЫ</b>	
Общая площадь Объекта оценки, кв.м	244,1
Арендопригодная площадь Объекта оценки, кв.м	244,1
Рыночная арендная ставка, руб./кв.м/год	22 707
Потенциальный валовой доход за год без НДС	5 542 892
Коэффициент потерь от недозагрузки	7,60%
Действительный валовой доход за год	5 121 632
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, % от ПВД	13,70%
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, руб./год	759 376
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД	4 362 256
Ставка капитализации	9,25%
РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННАЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ, без учета НДС	47 159 522

## 12.8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

---

Таким образом, стоимость Объекта №1, полученная с применением доходного подхода, по состоянию на дату оценки без учета НДС и округления составляет:

47 159 522 (Сорок семь миллионов сто пятьдесят девять тысяч пятьсот двадцать два) рубля.

### 13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете рыночная стоимость Объекта №2 определялась в рамках одного подхода об оценке, поэтому проведение процедуры согласования результатов оценки, полученных различными подходами, не требуется, и в качестве итоговой величины стоимости Объекта №2 принимается результат, определенный в рамках использованного подхода.

Согласно п. 14 ФСО № 3, допускается округление итоговой величины стоимости Объекта оценки по математическим правилам округления.

#### 13.1. ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

В настоящем Отчете рыночная стоимость Объекта №1 определялась в рамках нескольких подходов об оценке.

Промежуточные результаты оценки, полученные с применением различных подходов, использованных в настоящем Отчете, представлены в таблице далее.

Таблица 28. Результаты оценки, полученные различными подходами

Наименование	Результат оценки, без учета НДС, руб., полученный с применением подхода:		
	затратного	сравнительного	доходного
Объект №1	обоснован отказ	48 889 696	47 159 522
Объект №2	обоснован отказ	397 101 <sup>13</sup>	обоснован отказ

Согласно п. 25 ФСО № 1, существенным признается такое отличие стоимостей по подходам, при котором результат, полученный при применении одного подхода, находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода.

Диапазоны стоимостей по подходам, определенные Оценщиком на основе имеющегося опыта проведения оценки с учетом таких факторов, как полнота исходных данных, использование при проведении расчетов прогнозов и допущений, а также степень развития рынка недвижимости и уровень ликвидности актива, представлены в таблице далее.

Таблица 29. Расчет диапазонов стоимостей, полученных с применением различных подходов (Объект №1)

Наименование	Подходы к оценке:	
	сравнительный	доходный
Промежуточный результат оценки, полученный с применением подхода, без учета НДС, руб.	48 889 696	47 159 522
Диапазон стоимости	±10%	±10%
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	44 000 726	42 443 570
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	53 778 665	51 875 474

Таким образом, можно сделать вывод о несущественном расхождении промежуточных результатов оценки, которое может быть объяснено различными принципами оценки, заложенными в основу каждого из подходов.

#### 13.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Для получения итоговой величины стоимости Объекта оценки Оценщик использовал следующую формулу, позволяющую учесть результаты всех использованных при

<sup>13</sup> Согласно Налоговому кодексу РФ (часть вторая, гл. 21, ст. 146, п. 2, пп. б), операции по реализации земельных участков, а также долей в них не подлежат обложению налогом на добавленную стоимость.

проведении оценки подходов, а также качество результатов, полученных разными подходами, через определение средневзвешенной величины стоимости:

$$V = \sum_{i=1}^n V_i \times w_i, \quad \sum_{i=1}^n w_i = 1,$$

где  $V$  — итоговая величина стоимости Объекта оценки,  
 $i$  — порядковый номер подхода к оценке,  
 $n$  — количество использованных подходов к оценке,  
 $V_i$  и  $w_i$  — результат оценки, полученный с применением каждого из подходов, и вес подхода, соответственно.

Поскольку в данном случае определялась рыночная стоимость, при проведении согласования учитываются следующие критерии качества полученных по подходам результатов:

- возможность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и продавца на рассматриваемом рынке;
- тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ в рамках подхода;
- способность подхода учитывать конъюнктурные колебания рынка;
- способность подхода учитывать специфические ценообразующие факторы Объекта оценки.

## АНАЛИЗ ДОСТОИНСТВ И НЕДОСТАТКОВ ПРИМЕНЕННЫХ ПОДХОДОВ

### СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В основу сравнительного подхода положены анализ и обработка рыночных данных о купле-продаже объектов сравнения. Основной задачей здесь является подбор рыночных аналогов, максимально приближенных к рассматриваемому объекту недвижимости по всем параметрам.

В данном случае Оценщику удалось собрать полную информацию по 4 объектам сравнения. Данное количество объектов-аналогов позволяет выполнить расчет. Следует отметить, что Объект №1 и все отобранные объекты-аналоги представляют собой нежилые помещения административного назначения, расположенные г. Москва в районе Филевский парк на расстоянии менее 10 мин. пешком от ближайшей станции метро, обладают схожей полезностью.

Таким образом, учитывая развитость рынка коммерческой недвижимости г. Москвы и ситуацию на рынке подобной недвижимости, сложившуюся вследствие экономических процессов, происходящих в стране, Оценщик считает, что результат, полученный в рамках сравнительного подхода, достаточно адекватно отражает рыночную ситуацию, поэтому посчитал целесообразным установить сравнительному подходу весовой коэффициент в размере 0,5.

### ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась в настоящий момент на рынке. Данная стоимость отражает рыночные потоки доходов и расходов. Кроме того, полученная величина стоимости отражает зависимость ожидаемого дохода от местоположения объекта, типа недвижимости, текущего состояния, величины операционных расходов, связанных с эксплуатацией, уровня доходности инвестиций. Доходный подход в большей степени отражает действительные намерения типичного покупателя и продавца на рассматриваемом рынке недвижимости.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Также, учитывая выводы анализа рынка оцениваемого объекта (см. раздел 8 Отчета), Оценщик считает целесообразным установить доходному подходу весовой коэффициент в размере 0,5.

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Учитывая преимущества и недостатки примененных подходов, а также степень расхождения промежуточных результатов оценки, при согласовании Оценщик назначил следующие веса подходам: сравнительному подходу — 0,5, доходному подходу — 0,5.

Расчет итоговой величины стоимости Объекта №1 представлен в таблице далее.

Таблица 30. Согласование промежуточных результатов оценки

Наименование	Сравнительный подход		Доходный подход		Итоговая величина рыночной стоимости, без учета НДС, с учетом округления, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, с учетом НДС, руб.
	К <sub>вес</sub>	Результат оценки, полученный с применением подхода, без учета НДС, руб.	К <sub>вес</sub>	Результат оценки, полученный с применением подхода, без учета НДС, руб.		
Объект №1	0,5	48 889 696	0,5	47 159 522	48 000 000	57 600 000

### 13.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

48 400 000 (Сорок восемь миллионов четыреста тысяч) рублей,

с учетом налога на добавленную стоимость (НДС, 20%)<sup>14</sup> —

58 000 000 (Пятьдесят восемь миллионов) рублей.

Разбивка Объекта оценки представлена в таблице далее.

Объект оценки	Рыночная стоимость без учета НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. <sup>15</sup>
Нежилое помещение, общей площадью 244,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Баркляя, д. 6, стр. 5 (Объект №1)	48 000 000	57 600 000
Земельный участок с кадастровым номером 50:24:0080105:22, общей площадью 20 681 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский, южнее д. Асташково (Объект №2)	400 000	400 000
Итого Объект оценки:	48 400 000	58 000 000

<sup>14</sup> Согласно Налоговому кодексу РФ (часть вторая, гл. 21, ст. 146, п. 2, пп. 6), операции по реализации земельных участков, а также долей в них не подлежат обложению налогом на добавленную стоимость.

<sup>15</sup> Согласно Налоговому кодексу РФ (часть вторая, гл. 21, ст. 146, п. 2, пп. 6), операции по реализации земельных участков, а также долей в них не подлежат обложению налогом на добавленную стоимость.



#### 13.4. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

Согласно п. 30 ФСО № 7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость, в Отчете не приводится.

## 14. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

- содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 25.11.2019 составляет:

без учета налога на добавленную стоимость, с учетом округления —

48 400 000 (Сорок восемь миллионов четыреста тысяч) рублей,

с учетом налога на добавленную стоимость (НДС, 20%)<sup>16</sup> —

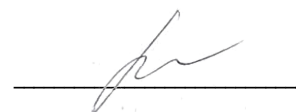
58 000 000 (Пятьдесят восемь миллионов) рублей.

Разбивка Объекта оценки представлена в таблице далее.

Объект оценки	Рыночная стоимость без учета НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. <sup>17</sup>
Нежилое помещение, общей площадью 244,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Баркляя, д. 6, стр. 5 (Объект №1)	48 000 000	57 600 000
Земельный участок с кадастровым номером 50:24:0080105:22, общей площадью 20 681 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский, южнее д. Асташково (Объект №2)	400 000	400 000
Итого Объект оценки:	48 400 000	58 000 000

Оценщик:

Назарова  
Юлия Владимировна



Специалист:

Брыскина  
Виктория Денисовна



<sup>16</sup> Согласно Налоговому кодексу РФ (часть вторая, гл. 21, ст. 146, п. 2, пп. 6), операции по реализации земельных участков, а также долей в них не подлежат обложению налогом на добавленную стоимость.

---

## 15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

---

### 15.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

---

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
3. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Стандарты и правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства Сообщества профессионалов оценки.

### 15.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

---

1. Грибовский С. В., Сивец С. А., Левыкина И. А. Математические методы оценки стоимости имущества. — М.: Маросейка, 2014.
2. Озеров Е. С. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научно-методические рекомендации. СПб., ООО «Копи-Р Групп», 2012.

### 15.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

---

1. Справочник оценщика недвижимости — 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициент и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018.
2. Справочник оценщика недвижимости — 2018. Земельные участки. Корректирующие коэффициент и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018.
3. Данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (точные ссылки на сайты представлены по тексту Отчета).

---

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1.  
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ  
И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ  
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

---



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,  
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ –  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"  
Московский городской филиал

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое помещение  
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Западный административный округ	
Муниципальное образование	тип	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Филевский парк
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Барклая
Номер дома	6	
Номер корпуса		
Номер строения	5	
Литера		
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	45:268:002:000038760:0474
Реестровый номер	101212:002:000038760:0474
Кадастровый номер	

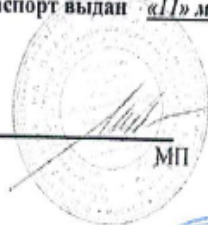
Паспорт составлен по состоянию на «10» декабря 2012 г.  
Паспорт выдан «11» марта 2013 г.

Проверка подлинности



<http://vvti77.ru>

Руководитель \_\_\_\_\_



С.Н. Литвинова

(Ф.И.О.)

*Ген. директор  
Зотовых М.А.*

*Зотовых*

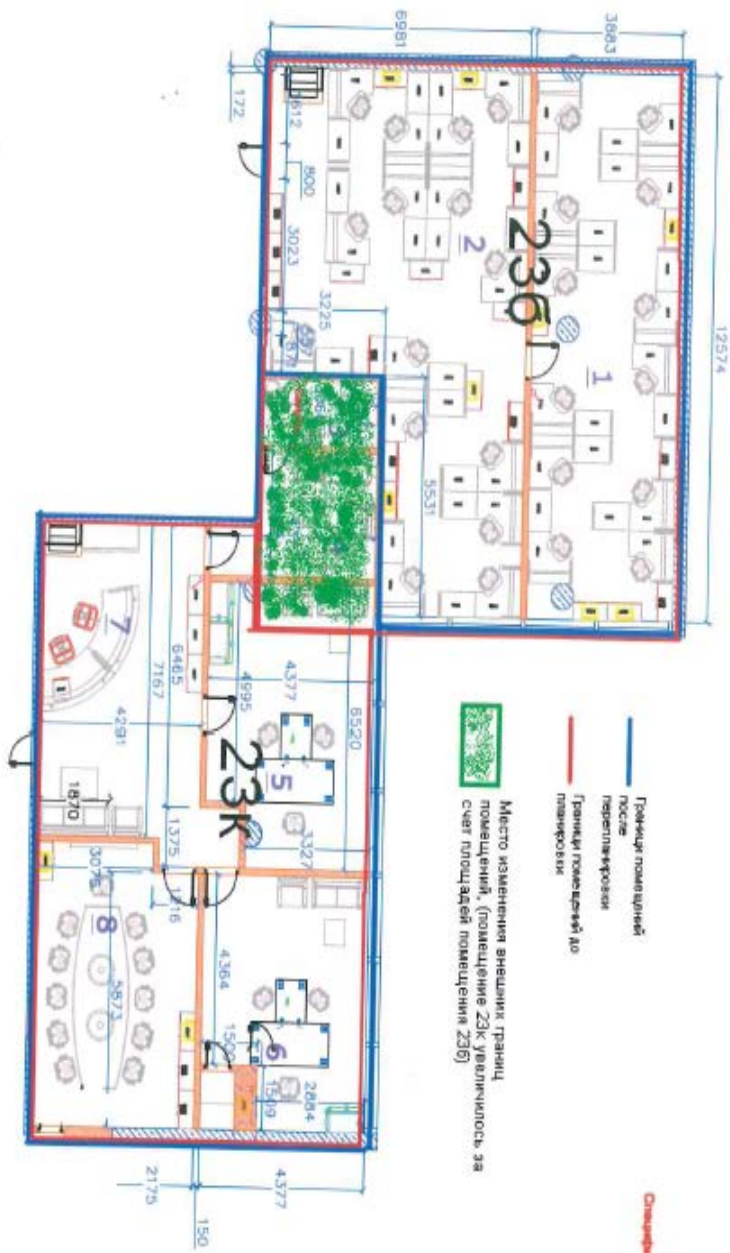


КОПИЯ  
ВЕРНА



192





310

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 11.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
11.01.2019	№ 99/2019/238492965			
Кадастровый номер:			77:07:0005009:3425	

Номер кадастрового квартала:	77:07:0005009
Дата присвоения кадастрового номера:	31.07.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	121087 Москва, р-н Филевский Парк, ул Баркская, д 6, строен 5
Площадь:	244.1
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	30599045

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Помещение				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
11.01.2019	№ 99/2019/238492965			
Кадастровый номер:			77:07:0005009:3425	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:07:0005009:1101
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилью помещением наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП



<b>Помещение</b>			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____
11.01.2019 № 99/2019/238492965		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:07:0005009:3425	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Мерзликин Дмитрий Михайлович

Государственный регистратор	_____	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Помещение</b>			
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
11.01.2019 № 99/2019/238492965		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:07:0005009:3425	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "О.Б. Недвижимость", ИНН: 5029129366
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-07/067/2013-353 от 27.08.2013
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Ипотека, Весь объект.
	дата государственной регистрации:		18.10.2013
	номер государственной регистрации:		77-77-07/032/2013-026
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой, - по 29.08.2018
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139
3.1.1.	основание государственной регистрации:		Договор залога недвижимого имущества (ипотека) от 27.03.2013 № 81/5/12-г; Договор на предоставление банковской гарантии от 25.10.2012 № 81/12-г; Дополнительное соглашение №1 от 27.09.2013г. к договору залога недвижимого имущества № 81/5/13-г от 27.03.2013г. от 27.09.2013 №1, дата регистрации 18.10.2013, №77-77-07/068/2013-629; Дополнительное соглашение №2 от 27.09.2013г. к Договору на предоставление банковской гарантии № 81/12-г от 25.10.2012г; Дополнительное соглашение от 22.01.2013 №1 к Договору на предоставление банковской гарантии от 25.10.2012 №81/12-г
3.	вид:		Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости :г.Москва, ул.Баркляя, д.6, строен.5, кад.№ 77:07:0005009:3425, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 244, 1 кв.м, этаж 3

3.1.2.	вид	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости :г.Москва, ул.Баркзья, д.6, строен.5, кад.№ 77:07:0005009:3425, нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 244, 1 кв.м, этаж 3	
	дата государственной регистрации:	21.11.2018	
	номер государственной регистрации:	77:07:0005009:3425-77/007/2018-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Выписка №3772496683 из постановления №1726887160/7743 (ИП № 2361756/18/77043-ИП от 29.08.2018, возбужденный на основании ИИ: 22063 от 23.08.2018, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы России № 30 по г. Москве) от 14.11.2018, выдавший орган: МО по ИПНО УФССП России по Москве	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопривлечения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			
<b>ФГИС ЕГРН</b>			
полное наименование органа регистрации прав			
			Раздел 1
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 11.12.2018 г., поступившего на рассмотрение 14.12.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего листов выписки: _____
<b>14.12.2018 № 99/2018/228539456</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:24:0080105:22</b>	
Номер кадастрового квартала:	50:24:0080105		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.07.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Орехово-Зуевский район, с/о Соболевский, южнее д.Асташково		
Площадь:	20681 +/- 100кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	16958.42		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:24:0080105:7		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов:
		<b>14.12.2018 № 99/2018/228539456</b>	
Кадастровый номер:		<b>50:24:0080105:22</b>	

Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
Сведения о кадастровом инженере:	Кудинова Елена Викторовна №ОГРН 10250074557100, ООО "Производственно-коммерческая фирма"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов:
		<b>14.12.2018 № 99/2018/228539456</b>	
Кадастровый номер:		<b>50:24:0080105:22</b>	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Мерзликін Дмитрий Михайлович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Акт

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____	
		Всего разделов: _____	
		Всего листов выписки: _____	
<b>14.12.2018 № 99/2018/228539456</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:24:0080105:22</b>	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "О.Б. Недвижимость", ИНН: 5029129366	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-24/024/2011-473 от 29.08.2011	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид	Ипотека, Московская область, Орехово-Зуевский район, Соболевский с/о, д. Асташково, кад.№ 50:24:0080105:22, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, общая площадь 20681 кв. м	
		дата государственной регистрации: 24.01.2013	
	3.1.1.	номер государственной регистрации: 50-50-24/026/2012-475	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.01.2013 по 06.11.2013	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества от 27.12.2012 №79/7/12, дата регистрации 24.01.2013, №50-50-24/026/2012-473	
	3.1.2.	вид	Ипотека, весь объект
		дата государственной регистрации:	24.01.2013
		номер государственной регистрации:	50-50-24/026/2012-472
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.01.2013 по 28.11.2014
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	
основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества от 27.12.2012 №80/7/12, дата регистрации 24.01.2013, №50-50-24/026/2012-470		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

М.П.

А  
Ч

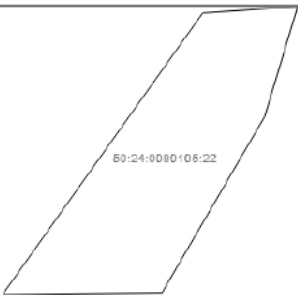
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____
		Всего листов выписки: _____	
<b>14.12.2018 № 99/2018/228539456</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:24:0080105:22</b>	
3.1.3.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	10.07.2013	
	номер государственной регистрации:	50-50-24/028/2013-280	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 10.07.2013 по 30.06.2014	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	
основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества №32/7/13(ипотеки) от 19.06.2013, дата регистрации 10.07.2013, №50-50-24/028/2013-279		
3.1.4.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	25.07.2013	
	номер государственной регистрации:	50-50-24/032/2013-054	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 25.07.2013 по 30.07.2015	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	
основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотека) от 27.06.2013 №44/7/13, дата регистрации 25.07.2013, №50-50-24/032/2013-053		
3.1.5.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	14.07.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/047-50/047/006/2015-1018/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.07.2015 по 29.02.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	
основание государственной регистрации:		Договор залога недвижимого имущества №4/6/15-г (ипотека имущества третьего лица) от 25.05.2015	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
М.П.			
Земельный участок			
М.П.			
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____
		Всего листов выписки: _____	
<b>14.12.2018 № 99/2018/228539456</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:24:0080105:22</b>	
3.1.6.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	14.07.2015	
	номер государственной регистрации:	50-50/047-50/047/006/2015-1012/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.07.2015 по 29.02.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	
основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества №3/6/15-г (ипотека имущества третьего лица) от 25.05.2015		
3.1.7.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	21.03.2016	
	номер государственной регистрации:	50-50/047-50/047/001/2016-1456/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.03.2016 по 04.07.2018	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139	
основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотека имущества третьего лица) от 29.01.2016 №1GR16/NW68/0001/1		
вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Орехово-Зуевский район, Собольевский с/о, д. Асташково, кад.№ 50:24:0080105:22, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, общая площадь 20681 кв. м		
дата государственной регистрации:	20.11.2018		
номер государственной регистрации:	50:24:0080105:22-50/047/2018-1		

3.1.7.	установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.03.2016 по 04.07.2018
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотека имущества третьего лица) от 29.01.2016 №IGR16/NW68/0001/1
3.1.8.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Московская область, Орехово-Зуевский район, Соболевский с/о, д. Асташково, кад.№ 50:24:0080105:22, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, общая площадь 20681 кв. м
	дата государственной регистрации:	20.11.2018
	номер государственной регистрации:	50:24:0080105:22-50/047/2018-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя о запрете на совершение действий по регистрации от 14.11.2018 №2361756/18/77043-ИП
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
подпись		
М.П.		
<b>Земельный участок</b>		
(вид объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
		Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____		
<b>14.12.2018 № 99/2018/228539456</b>		
Кадастровый номер:		<b>50:24:0080105:22</b>
вид:	Ипотека, весь объект	
дата государственной регистрации:	14.07.2015	

3.1.9.	номер государственной регистрации:	50-50/047-50/047/006/2015-1024/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.07.2015 по 29.02.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества №5/6/15-г (ипотека имущества третьего лица) от 25.05.2015
3.1.10.	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	21.03.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/047-50/047/001/2016-1454/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.03.2016 по 09.12.2018
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139
	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимого имущества (ипотека имущества третьего лица) от 29.01.2016 №1GR16/NW68/0002/1
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Удалена запись о наличии правопритязаний. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Принято заявление: Государственная регистрация ипотеки в силу договора 25.06.2015 16:23, запись №50/047/006/2015-1012. Принято заявление: Государственная регистрация ипотеки в силу договора 25.06.2015 17:05, запись №50/047/006/2015-1024. Принято заявление: Государственная регистрация ипотеки в силу договора 25.06.2015 16:48, запись №50/047/006/2015-1018.
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Удалена запись о наличии правопритязаний. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Удалена запись о наличии правопритязаний в отношении данного объекта недвижимого имущества. Принято заявление: Государственная регистрация ипотеки в силу договора 25.06.2015 16:23, запись №50/047/006/2015-1012. Принято заявление: Государственная регистрация ипотеки в силу договора 25.06.2015 17:05, запись №50/047/006/2015-1024. Принято заявление: Государственная регистрация ипотеки в силу договора 25.06.2015 16:48, запись №50/047/006/2015-1018.
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
М.П.		

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>3</b>	Всего листов раздела <b>3.1</b> :	Всего разделов: _____
<b>14.12.2018 № 99/2018/228539456</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:24:0080106:22</b>	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

<b>Земельный участок</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> :	Всего разделов: _____
<b>14.12.2018 № 99/2018/228539456</b>			
Кадастровый номер:		<b>50:24:0080106:22</b>	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	445794.44	2262044.46	626003000000	данные отсутствуют
2	445799.09	2262114.45	626003000000	данные отсутствуют
3	445718.23	2262090.13	626003000000	данные отсутствуют
4	445588.7	2262014.48	626003000000	данные отсутствуют
5	445587.54	2261897	626003000000	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



---

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.  
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

---


domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1898425248

**Продажа 8 зем.участков 18,9 га - Земли промышленности**  
Продаются 8 смежных земельных участков, земли промышленности, образующие единый массив etp.ru

**45 840 000 ₪** **Офис, 191 м²**  
В ипотеку за 395 199 РУБ./мес.  
Россия, Москва, ул. Василисы Кожиной, 1, Филёвский Парк, Москва  
Парк Победы 777 м

В избранное  
Получать похожие объявления

Century 21 Street Realty  
Размещает объявления: 5 лет 8 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 257  
Открыть другие объекты в аренду: 677  
Всего за 3 месяца: 934  
+74951387297  
Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru  
Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.  
Написать владельцу объявлению



1 из 16

Связаться с владельцем +74951387297

**Офис, 191 м²**

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1898425248

**45 840 000 ₪** **Офис, 191 м²**  
В ипотеку за 395 199 РУБ./мес.  
Россия, Москва, ул. Василисы Кожиной, 1, Филёвский Парк, Москва  
Парк Победы 777 м

В избранное  
Получать похожие объявления

**Офис, 191 м²**

Многофункциональный комплекс класса А общей площадью 136500 кв.м. Расположен в непосредственной близости от Кузюзовского проспекта. Включает в себя бизнес-центр, отель, апартаменты. Развитая инфраструктура - столовая, кафе, ресторан, фитнес-центр, банк, торговые помещения. Современные инженерные системы. Офисы от 140 кв.м. с выполненным ремонтом и без отделки. Эффективные открытые планировки, панорамное остекление. Комплекс имеет трехуровневую подземную парковку, наземную гостевую парковку. Предоставляются парковочные места из расчета 1 на 50 кв.м. окна в атриум Номер лота 58977.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Дельта Банк

кредит от 8,8%

**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость  
Класс здания: А  
Площадь: 191 м²  
Цена: 45 840 000 Р  
Цена за м²: 240 000 Р  
Тип объекта: Офис  
Дата публикации объявления: 10/10/2019  
Дата обновления объявления: 18/11/2019

**Расположение**

Россия, Москва, ул. Василисы Кожиной, 1, Филёвский Парк, Москва

- Парк Победы 777 м
- Багратионовская 825 м
- Фили 929 м
- Москва Сорт. 1.1 км
- Фили 1.1 км
- Филевский парк 1.4 км
- Минская 1.5 км
- Кузюзовская 1.9 км
- Деловой центр (МЦК) 2.1 км
- Международная 2.2 км

**Продажа 8 зем.участков 18,9 га**

Земли промышленности

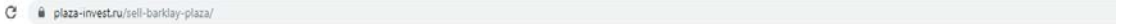
Продаются 8 смежных земельных участков, земли промышленности, образующие единый массив

etp.ru



Коммерческие условия

Метраж	Этаж	Описание офиса	Цена продажи
105,7 кв.м.	4-й	ОПЕН, окна на улицу!!	29 500 000 руб. (УСН)
105,7 кв.м.	1-й	Опен, окна на улицу!!	30 450 000 руб. с (НДС)
119,9 кв.м.	2-й	Опен, окна на улицу!!	26 000 000 руб. (УСН)
119,9 кв.м.	4-й	Опен, окна на улицу!!!	33 500 000 руб. (УСН)
136,6 кв.м.	4-й	Кабинетная планировка, атриум.	38 000 000 руб. (УСН)
136,6 кв.м.	5-й	Кабинетная планировка, атриум.	35 360 000 руб. с (НДС)
145 кв.м.	4-й	Кабинетная планировка, атриум.	37 700 000 руб. (УСН)
146 кв.м.	3-й	Кабинетная планировка, окна на улицу.	42 000 000 руб. (УСН)
147 кв.м.	3-й	Кабинетная планировка, окна на улицу	42 000 000 руб. (УСН)



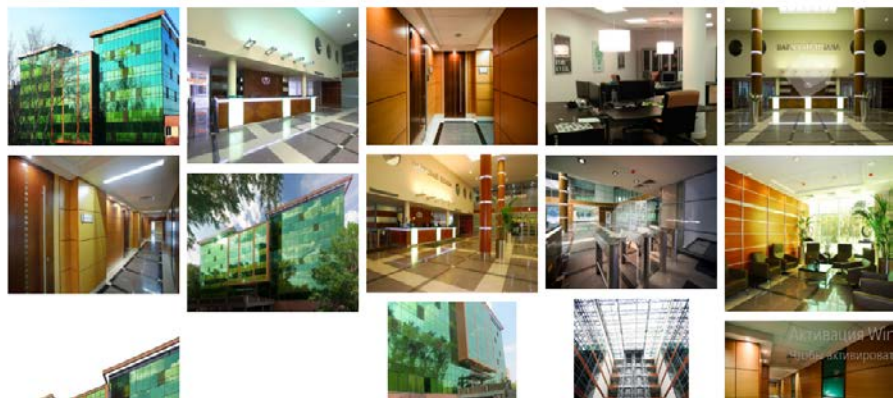
Метраж	Этаж	Описание офиса	Цена продажи
147 кв.м.	3-й	Кабинетная планировка, окна на улицу	42 000 000 руб. (УСН)
156 кв.м.	2-й	Кабинетная планировка, Атриум	33 600 000 руб. (УСН)
183,9 кв.м.	3-й	Кабинетная планировка, окна на улицу!!	51 500 000 руб. (УСН)
264 кв.м.	2-й	Кабинетная планировка, окна на улице.	74 000 000 руб. (УСН)
278 кв.м.	1-й	Кабинетная планировка, окна на улицу	72 280 000 руб. (УСН)

Продажа офисов "Барклай Плаза"

ул. Барклая, д.6, стр.5 (м. Парк Победы)

Описание

Новый современный деловой центр класса В+ с развитой инфраструктурой и удобным доступом к основным транспортным магистралям города.



### Дом, который стоит увидеть

Последние квартиры в ЖК ВауНаус. Ключи сразу! ВауНаус

ОТКРЫТЬ

50 400 000 ₪

Офис, 180 м²

В ипотеку за 434 512 РУБ./мес.

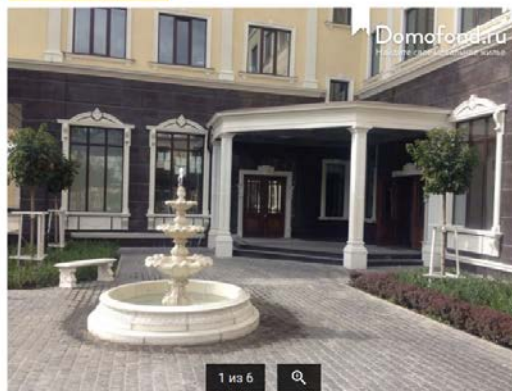
Россия, Москва, Неверовского ул., 10, Дорогомилово, Москва

М Парк Победы 453 м

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

% Выбрать ипотечную программу



Связаться с владельцем

+74951387297

Офис, 180 м²

Century 21 Street Realty

Размещает объявления: 5 лет в мес.

Открыть другие объекты на продажу: 267

Открыть другие объекты в аренду: 677

Всего за 3 месяца: 934

+74951387297

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

✉ Написать владельцу объявления



50 400 000 ₪

Офис, 180 м²

В ипотеку за 434 512 РУБ./мес.

Россия, Москва, Неверовского ул., 10, Дорогомилово, Москва

М Парк Победы 453 м

★ В избранное

🔔 Получать похожие объявления

% Выбрать ипотечную программу

### Офис, 180 м²

Офисный блок в Бизнес Центре класса В+, пять минут пешком от метро Парк Победы, отличная транспортная доступность, светлые и просторные офисные помещения с готовым ремонтом, благоустроенная закрытая территория, состоящая из внутреннего дворика с зонами отдыха, уютным мини парком и охраняемым паркингом. Офисный центр оборудован всеми обязательными элементами жизнеобеспечения здания: системами водо, тепло, электроснабжения, канализации и вентиляции, система кондиционирования, новейшие инженерные системы. Торг Номер лота 65091.

📌 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔔 Получать похожие 🗑 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки



### Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Номер в каталоге: 1706671918

Класс здания: D

Площадь: 180 м²

Цена: 50 400 000 ₪

Цена за м²: 280 000 ₪

Тип объекта: Офис

Дата публикации объявления: 12/8/2019

Дата обновления объявления: 18/11/2019

### Расположение

Россия, Москва, Неверовского ул., 10, Дорогомилово, Москва

М Парк Победы 453 м

Фили 643 м

М Фили 871 м

Багратионовская 1.0 км

М Москва Сорт. 1.1 км

Кутузовская 1.5 км

М Деловой центр (МИЦ) 1.7 км

Филевский парк 1.7 км

М Минская 1.8 км

Международная 1.8 км



Активна  
Чтобы ак

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1951794358

**Domofond.ru** Продажа Аренда Каталог новостроек Еще... Дать объявление Войти

Домофонд - Продажа коммерческой недвижимости - Москва - Офис - Багратионовская - Номер в каталоге: 1951794358

**Car Money** Автомобиль остаётся у вас! [Получить деньги](#)

**53 179 500 Р** Офис, 322.3 м<sup>2</sup>  
 В ипотеку за 458 475 Р/мес.  
 Россия, Москва, Барклай улица, д.6, стр.3, Филёвский Парк, Москва  
 М Парк Победы 716 м

[% Выбрать ипотечную программу](#)

2 из 8

★ В избранное  
[Получать похожие объявления](#)

**Континент-Недвижимость**  
 Размещает объявления: 6 лет  
 Открыть другие объекты на продажу: 99  
 Открыть другие объекты в аренду: 907  
 Всего за 3 месяца: 1006

[+74951387190](#)

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

[Написать владельцу объявления](#)

VK Odnoklassniki Facebook Twitter Google Plus

**Альфа Банк**  
**Ремонт – это просто**

---

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-1951794358

**53 179 500 Р** Офис, 322.3 м<sup>2</sup>  
 В ипотеку за 458 475 Р/мес.  
 Россия, Москва, Барклай улица, д.6, стр.3, Филёвский Парк, Москва  
 М Парк Победы 716 м

[% Выбрать ипотечную программу](#)

[★ В избранное](#)  
[Получать похожие объявления](#)

[Связаться с владельцем](#) [+74951387190](#)

**Офис, 322.3 м<sup>2</sup>**

Лот № 381222. БЕЗ КОМИССИИ! Продается офис площадью 322,3 м2 на 2 этаже в бизнес-центре класса В+ Барклай Парк, расположенном в 7 минут пешком от метро Парк Победы. Планировка смешанная. Состояние помещения: с ремонтом. Провайдеры: неограниченное количество телефонных линий. Безопасность: круглосуточная охрана и видеонаблюдение. Предоставляется юридический адрес. Налоговая №30!

[Создать заметку](#) [Распечатать](#) [Получать похожие](#) [Пожаловаться](#)

[Образцы документов для сделки](#)

**Информация о предложении**

Тип: Коммерческая недвижимость      Номер в каталоге: 1951794358  
 Класс здания: В  
 Площадь: 322.3 м<sup>2</sup>  
 Цена: 53 179 500 Р  
 Цена за м<sup>2</sup>: 165 000 Р  
 Тип объекта: Офис  
 Дата публикации объявления: 26/10/2019  
 Дата обновления объявления: 25/11/2019

**Расположение**

Россия, Москва, Барклай улица, д.6, стр.3, Филёвский Парк, Москва

- Фили 653 м
- Багратионовская 755 м
- Москва Сорт. 1.3 км
- Кутузовская 1.7 км
- Павловский сад (ММД) 1.9 км
- Парк Победы 716 м
- Фили 861 м
- Филевский парк 1.5 км
- Минская 1.8 км
- Можайская 1.9 км

**Альфа Банк**

кредит от **8,8%**

[Получить деньги](#)

АО «Альфа-Банк». Генеральный Директор от 16.01.2015

**Райффайзен Банк**

Счет для бизнеса и бонусы от Mastercard

Активизируйте

Сайт: [cian.ru/rent/commercial/207267928/](http://cian.ru/rent/commercial/207267928/)

Каталог спецпредложений Поиск по карте Оценки квартир Журнал Вопросы риэлтору Ввод и регистрация

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить объявление


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЗАО > Филевский парк > метро Парк Победы > улица Василисы Кожаной

вчера, 11:01 58 просмотров, 2 за сегодня Платное

### Офис (А), 474,4 м<sup>2</sup>

Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, ул. Василисы Кожаной, 1к1 На карте  
 Парк Победы - 7 мин. пешком Багратионовская - 7 мин. пешком

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться



10 фото

474,4 м<sup>2</sup> 10 из 28 Свободно А  
 Площадь Этаж Помещение Класс

**913 220 Р/мес.**  
 23 100 Р за м<sup>2</sup> в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС, без комиссии

**PRO**  
**Prædium**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2005 года  
 Еще 14 объектов  
**+7 910 240-22-37**  
 СМС доставлены не будут, звоните  
 Пожалуйста, скажите, что вышли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Отдел по работе с недвижимостью офисной недвижимости  
 Нет отзывов

Технология Ренча  
 Продажа офисного здания рядом с м.  
 Метро: 100 000 руб./м<sup>2</sup>.  
 Инфраструктура, паркинг.  
 +7 (495) 152-64-21

Активация Windows  
 БЦ «Барклай парк»  
 Продажа помещений от 165 000 руб./м<sup>2</sup>.  
 Готовый арендный бизнес, Кутузовский

---

474,4 м<sup>2</sup> 10 из 28 Свободно А  
 Площадь Этаж Помещение Класс

Уважаемые арендаторы! Предлагаем в аренду офисное помещение с отделкой под арендатора в БЦ класса А площадью 474,4 кв.м. Деловой центр "Парк Победы". (10 этаж), деловой центр. До здания 7 минут пешком от ст.м. Парк Победы.  
 - Операционные расходы включены в арендную ставку.  
 К услугам арендаторов - центральное кондиционирование, система контроля доступа, охрана, видеонаблюдение, интернет, телефония.  
 Провайдер: Телеком.  
 Подземная парковка: 15 000 руб., не вкл НДС за м/м в месяц.  
 Инфраструктура: ресторан "Атмосфера", отделение "Райффайзен" Банк, столовая, салон красоты, салон флористики, химчистка, аптека.

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

**Условия сделки**

Условие	Значение	Тип аренды	Прямая Аренда
Цена	913 220 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	23 100 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 152 204 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия Пожаловаться

**913 220 Р/мес.**  
 23 100 Р за м<sup>2</sup> в год

**PRO**  
**Prædium**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2005 года  
 Еще 14 объектов  
**+7 910 240-22-37**  
 СМС доставлены не будут, звоните  
 Пожалуйста, скажите, что вышли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Отдел по работе с недвижимостью офисной недвижимости  
 Нет отзывов

Технология Ренча  
 Продажа офисного здания рядом с м.  
 Метро: 100 000 руб./м<sup>2</sup>.  
 Инфраструктура, паркинг.  
 +7 (495) 152-64-21

БЦ «Барклай парк»  
 Продажа помещений от 165 000 руб./м<sup>2</sup>.  
 Готовый арендный бизнес, Кутузовский  
 пр-т - 500 м. Выгодные условия продаж!  
 +7 (495) 106-43-73  
 Выгодные условия действуют до 31.12.2019, подробности на сайте  
 barclay.cmf.ru

Активация Windows  
 Чтобы активировать Windows, п



**Местоположение**

Ст. метро Парк победы, 7 минут пешком.

Одно из значимых преимуществ комплекса - это его расположение. Гостинично-деловой центр находится в непосредственной близости от Кугузовского пр-та. На расстояние менее 2 км. расположено ТТК, в нескольких минутах ходьбы от комплекса расположены ст.м. "Парк Победы" и "Багратионовская". Удобные подъезды с Кугузовского пр-та, улиц Барклая и Минская.

**Описание**

- Бизнес-центр класса А
- Общая площадь - 136 500м²
- Год строительства - 2013
- Этажность - 28
- Провайдер - Телеком
- Охрана, СКД, видеонаблюдение
- Спринклерная система пожаротушения
- Центральное кондиционирование
- Приточно-вытяжная вентиляция
- Лифты: 27 лифтов SIGMA-LG
- Наземная парковка: 284 м/м
- Подземная парковка: 1175 м/м 15 000 руб., не вкл НДС/мес.
- Парковочный коэффициент - 1/100
- Инфраструктура: ресторан «Атмосфера», отделение «Райффайзен» Банк, столовая, салон красоты, салон флористики, химчистка, аптека



**Коммерческие условия**

Этаж	Площадь (м²)	Стоимость (м²/год)	Стоимость в месяц	Комментарии
3	1 144,8	17 500р	1 669 500р	Без отделки, деловой центр
4	1 505,6	18 333р	2 300 180р	Без отделки, деловой центр
4	854,5	18 333р	1 305 462р	Без отделки, деловой центр
5	190,7	20 167р	320 487р	Отделка под арендатора, деловой центр
5	167,5	26 044р	363 331р	Отделка под арендатора, деловой центр
5	140,7	26 041р	305 331р	Без отделки, деловой центр
6	1 506,7	19 167р	2 406 577р	Без отделки, деловой центр
6	961,7	19 167р	1 536 079р	Без отделки, деловой центр
7	65	29 538р	199 998р	Без отделки, УЧН (НДС не облагается)
9	от 62,1 до 280	19 167р	447 230р	С отделкой, 62, (108 и 108 кв. м. - вакантно с 19.01.20)

Операционные расходы включены в арендную ставку, коммунальные платежи оплачиваются дополнительно. Все вышеуказанные цены не включают НДС, если не оговорено иное. Все указанные коммерческие условия не являются финальными и могут обсуждаться.

По данным представителя, в данном БЦ предлагается помещение в аренду площадью — 474,4 кв.м. (все стоимостные характеристики указаны по ссылке — <https://www.cian.ru/rent/commercial/207267928/>), в презентации указан состав арендной ставки.

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору Вход и регистрация

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЗАО > Филевский парк > метро Парк Победы > Барклай улица

сегодня, 09:55 11 просмотров, 0 за сегодня

**Офис (В+), 205 м²**  
в бизнес-центре «Bariklay Plaza (Барклай Плаза)»  
Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Барклай ул., 6С5 На карте  
Парк Победы - 5 мин. пешком Багратионовская - 10 мин. пешком Филы - 10 мин. пешком

444 167 €/мес.  
26 000 € за м² в год  
Следить за изменением цены  
УСН, без комиссии

PRO  
**Officesanner**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2007 года  
Есть 735 объектов  
**+7 910 641-42-86**  
SMS доставлены не будут, звоните  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Продажа помещений от 7,4 млн руб. От 40,5 кв. м  
Отдельный вход, Витрины. Высокие потолки. Скидка до 30%  
+7 (495) 126-55-69  
Срок действия акции до 30.11.2019. Подробности на сайте компании: a101.ru/предложения/коммерческая/офисы/rent/office/office. Электронные ООО «А101». Проектная декларация на сайте www.a101.ru

Активация Windows  
Бизнес-центр OM Tower.  
Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость на этапе строительства.  
Окупаемость 5 лет, доходность 17%  
+7 (495) 126-55-69

205 м² 1 из 10 Свободно В+ Класс

cian.ru/rent/commercial/220977357/

Фотографии (15) Описание На карте Контактное лицо

Площадь Этаж Помещение Класс

444 167 руб./мес. 26 000 руб за м²/год

PRO  
**Officescanner**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2007 года  
 Еще 735 объектов

+7 910 641-42-86

СМС доставлены не будут, звоните

Покажитесь, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Продажа помещений от 7,4 млн руб. От 40,3 кв. м  
 Отдельный вход, Видитесь. Высокие потолки. Скидка до 10%.  
 +7 (495) 126-55-69

Срок действия акции до 30.11.2019. Подробности на сайте [www.a101.ru](http://www.a101.ru)  
 сайт: [www.a101.ru](http://www.a101.ru)  
 Застройщик: ООО «А101» - Проектные декларации на сайте [www.a101.ru](http://www.a101.ru)

Бизнес-центр DM Tower  
 Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость на этапе строительства. Окупаемость 5 лет, доходность 17%.  
 +7 (495) 021-12-04

Застройщик: «Ю Проперти». Проектная декларация на сайте [dntower-bld.ru](http://dntower-bld.ru)

Активация Windows  
 Технологии. Решения  
 Продажа офисного здания рядом с м.  
 Метро: 100 000 руб./м2.  
[www.a101.ru](http://www.a101.ru)

Узнать больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
 Показать телефон

Условия сделки

Цена	444 167 руб./мес.	Тип аренды	-
Ставка	26 000 руб за м²/год.	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия Пожаловаться

Высота потолков	3,5 м
Вход	Общий с улицы
Парковка	Многоуровневая
Количество мест	165

**PRÆDIUM**  
 COMMERCIAL REAL ESTATE SERVICES

**Бизнес-центр "Барклай Плаза II"**  
 Барклая ул, д 6 стр 5, Москва

Аренда

**Местоположение**  
 Ст. метро Багратионовская, 10 минут пешком.  
 Бизнес-центр обладает хорошей транспортной доступностью, обеспечивающей быстрый доступ на основные магистрали города. Рядом пролегает Кузюзовский проспект. Расстояние до ТТК- 2 км., до Садового кольца - чуть больше 5 км. Ст.м. \* Багратионовская\* и \*Парк Победы\* расположены в 7 минутах пешком.

**Описание**

- Бизнес-центр класса В+
- Общая площадь - 42 521м²
- Арендваемая площадь - 31 139м²
- Этажность - 8
- Участок 1,046 га. в аренде на 49 лет
- Провайдер - Вилэнд.
- Охрана, СКД, видеонаблюдение
- Спринклерная система пожаротушения
- Центральное кондиционирование
- Приточно-вытяжная вентиляция
- Лифты: 9, LG
- Наземная парковка: 74 м/м9 000 руб/мес.
- Подземная парковка: 180 м/м 17 000 - 20 000 руб./мес.
- Парковочный коэффициент - 1/170
- Инфраструктура: центральная служба ресепшн,

**Коммерческие условия**

Этаж	Площадь (м²)	Стоимость (м²/год)	Стоимость в месяц	Комментарии
1	205	26 000р.	444 167р.	С отделкой, УСН (НДС не облагается)
1	119,9	26 000р.	259 783р.	С отделкой, УСН (НДС не облагается)
3	74	26 000р.	160 333р.	С отделкой, УСН (НДС не облагается)
3	73	26 000р.	158 167р.	С отделкой, УСН (НДС не облагается)
5	57	28 000р.	135 000р.	С отделкой, УСН (НДС не облагается)
5	20	21 000р.	35 000р.	С отделкой
6	50	25 920р.	108 000р.	С отделкой, УСН (НДС не облагается), с мебелью, окна в атриум
6	48	26 000р.	104 000р.	С отделкой, УСН (НДС не облагается)
6	44	29 000р.	106 333р.	С отделкой
6	40	29 000р.	96 667р.	С отделкой

Операционные платежи: 2 000 р./м²/год, вкл. НДС. Коммунальные платежи включены в арендную ставку, электричество оплачивается дополнительно. Все вышеуказанные цены включают НДС, если не оговорено иное. **Все указанные коммерческие условия не являются финальными и могут обсуждаться.**



СИАЛ.RU/RENT/COMMERCIAL/221447551/

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риелтору

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Вход и регистрация

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЗАО > Дорогомилово > метро Парк Победы > улица Неверовского

вчера, 14:08 6 просмотров, 0 за сегодня

### Офис (В+), 140 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «Crosswall (Кроссволл) (Корпус А)»  
 Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, ул. Неверовского, 10С3 [На карте](#)  
 Парк Победы - 3 мин. пешком Багратионовская - 6 мин. на транспорте  
 Фили - 10 мин. на транспорте

В избранное Пожаловаться

15 фото

**408 334 Р/мес.**  
 35 000 Р за м<sup>2</sup> в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС, без комиссии

PRO  
**Officescanner**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2007 года  
 Еще 735 объектов  
**+7 910 641-42-86**  
 SMS доставлены не будут, звоните  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Бизнес-центр DM Tower**  
 Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость. Срок окупаемости 5 лет, доходность 17%.  
**+7 (495) 021-12-64**  
 Застройщик «РП Пропертиз». Проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru

**БЦ «Барклай парк»**  
 Продажа помещений от 165 000 руб./кв.м. Готовый арендный бизнес. Интуловский пр-т - 500 м. Выгодные условия продаж!  
**+7 (495) 106-43-73**

СИАЛ.RU/RENT/COMMERCIAL/221447551/

Фотографии (15) Описание На карте Контактное лицо

Офис, 140 м<sup>2</sup>

**140 м<sup>2</sup>** **3 из 6** **Свободно** **В+**  
 Площадь Этаж Помещение Класс

Без комиссии. Оперативный показ! Вашему вниманию предлагается офис в бизнес-центре Кроссволл класса В, здание расположено по адресу Неверовского, 10 стр.3. Офис расположен на 3-м этаже, общей площадью 140 м<sup>2</sup>. В помещении стандартная отделка. НДС включен в ставку. Интернет не включен в стоимость аренды

**Узнайте больше**  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	408 334 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	35 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен 68 052 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Вход: Отдельный с улицы

Парковка: Наземная

**408 334 Р/мес.**  
 35 000 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO  
**Officescanner**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2007 года  
 Еще 735 объектов  
**+7 910 641-42-86**  
 SMS доставлены не будут, звоните  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Бизнес-центр DM Tower**  
 Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость. Срок окупаемости 5 лет, доходность 17%.  
**+7 (495) 021-12-64**  
 Застройщик «РП Пропертиз». Проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru

**БЦ «Барклай парк»**  
 Продажа помещений от 165 000 руб./кв.м. Готовый арендный бизнес. Интуловский пр-т - 500 м. Выгодные условия продаж!  
**+7 (495) 106-43-73**  
 Выгодные условия действуют до 31.12.2019, подробности на сайте barclay.sptfm.ru

**Аренда помещений от 20 888 руб./мес. от 36,2 кв.м. ИВАРИЯ Windows**  
 Помещение на первых этажах. Свободные планировки. Места под



can.ru/rent/commercial/221798122/

Видео 10 фото

**147 м²** **2 из 8** **Свободно** **В**  
Площадь Этаж Помещение Класс

Предлагаем в аренду офисный блок 147 кв.м. на 2 этаже по адресу ул Барклай, д. 6 стр 3. В здании установлена современная система центрального кондиционирования, а также эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. До метро Парк Победы несколько минут пешим. Есть наземная парковка. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг и предоставление арендных каникул. По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00. Оперативно организуем просмотр, при необходимости, бесплатно подготовим план рассадки ваших сотрудников. 566

**286 650 руб./мес.**  
23 400 руб за м² в год

PRO  
**Layton**  
Агентство недвижимости  
Еще 714 объектов

**+7 916 241-17-81**

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

**Узнать условия** **Пожаловаться**

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

**Условия сделки**

Цена	286 650 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	23 400 руб за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 47 775 руб	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	238 875 руб	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	12 000 руб/место
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Выгодные условия действуют до 31.12.2019, подробности на сайте [bartlay.com.ru](#)

Продажа помещений от 7,4 млн руб. От 40,3 кв.м  
Сделанный вход. Внутрен. Высокие потолки. Скидка до 10%  
+7 (495) 126-55-49

Срок действия акции до 30.11.2019. Подробности на сайте [commercial.a101.ru/prilozheniya-na-kompleksovoe-uchastok-territoziya](#). Экспрессия ООО «А101». Проектные декларации на сайте [www.a101.ru](#)

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите на [www.microsoft.com/activate](#)

avito.ru/elektroizolyator/zemelnye\_uchastki/uchastok\_4.98\_ga\_snt\_dnp\_1166645686

В МАГАЗИН  
ИЛЬ ДЕ БОТЭ  
ВОЛЕВЫЕ НАБОРЫ

Все объявления в Московской области / Недвижимость / Земельные участки / Купить / Сельскохозяйственного (СНТ, ДНП) В каталоге Следующие →

**Участок 4.98 га (СНТ, ДНП)** **995 000 руб**

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 10:47

Площадь: 498 сот.; Расстояние до города: 50 км

Московская область, сельское поселение Новохаритоново  
Егорьевское шоссе, 50 км

8 977 942-01-15

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

**Алина**  
Агентство  
На Авито с ноября 2017  
Завершено 16 объявлений

6 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

№ 1166645686, 2620 (+18)


SAMSUNG  
Два лучше, чем один!

Активировать Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите на [www.microsoft.com/activate](#)



avito.ru/elektrozolyator/zemelnye\_uchastki/uchastok\_4.98\_ga\_snt\_dnp\_116645686
Участок 4.98 га (СНТ, ДНП) 995 000 €
Алина 8 977 942-01-15 | Написать сообщение

Площадь: 498 сот, Расстояние до города: 50 км


Московская область, сельское поселение Новохаритоново  
Егорьевское шоссе, 50 км Скрыть карту <



Продается земельный массив рядом с д. Сидорово, кадастровый номер 50/23/0020432/79, 50/23/0020432/80. Земельный участок расположен на востоке Московской области на расстоянии пятидесяти км от МКАД по Егорьевскому шоссе. Железнодорожное сообщение с деревней обеспечивает Казанская жд линия. Ближайшая платформа (Шевлягино) расположена в 3 км от участка. На территории массива преимущественно растет смешанный лес. Территория граничит с СНТ «Гжель» и «Восход». В массиве 2 участка. Коммуникации по границе. Круглосуточный удобный подъезд к массиву и участкам. Замечательное место для дачного строительства или загородного дома с правом регистрации.

**Новые и б/у контейнеры 40 футов!**  
Рефрижераторные, морские и ж/д! Под бизнес или дом! Купите дешево по низким ценам!  
[conserwls.ru >](#)



**Sale -10%**

invest.ru/prodaja/zemli\_selkhoznaiznacheniya/zemelnyy\_uchastok\_pod\_kfkh\_v\_lyakhovo\_8.66\_ga/
Мои варианты

Инвест-Недвижимость
Продажа | Аренда | Купить | Оставить заявку
8 (495) 772-76-58

1 500 000 RUB  
1 132 RUB за сотку  
лет 23/30/9


**Местоположение**  
деревня Ляхово, Орехово-Зуевский район, Московская область  
Шоссе: Егорьевское шоссе  
От МКАД: 75 км  
Площадь Участка: 8.66 га  
**Цели использования:**  
Земли под крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ)

**Участок**  
Площадь: 8.66 га  
Характеристики: Ровный

**Коммуникации**  
Электричество: По границе  
Газ: По границе

**Описание**  
Продается земельный участок для крестьянского (фермерского) хозяйства в Орехово-Зуевском районе Московской области, в районе населенных пунктов Ляхово и Елизарово. Участок правильной формы, удаленность от МКАД примерно 75-80 км, общая площадь участка 8.66 га. Есть аналогичный смежный участок общей площадью 9.2 га. До линии ЛЭП и газа менее 500 метров, рядом живописный лес. 50/24/0040689/54

Фото | Карта



+7-999-999-99-99\*

E-mail:

Меня интересует "Земельный участок под КФХ в Ляхово 8.66 га", лот 23309

Введите цифры с картинки:

\*Заполняя данную форму на сайте, Вы даете свое согласие на обработку персональных данных в соответствии с ФЗ 152/03 "О персональных данных"

**Отправить**

Активация Windows

124

Н-32071/19



orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137802775/

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору **NEW** Вход и регистрация

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК Добавить объявление


Недвижимость в Орехово-Зуево > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Орехово-Зуевском районе > Егорьевское шоссе

18 нед, 21:09 97 просмотров, 2 за сегодня Платное

### Коммерческая земля, 39 га

Московская область, Орехово-Зуевский городской округ, Авсионино поселок [На карте](#)  
 Егорьевское шоссе, 92 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



**39 га** **Участок сельскохозяйственного назначения**  
 Площадь Категория

Продается земля сельскохозяйственного назначения 39 га в Орехово-Зуевском районе. Лот 124. Земельный массив правильных геометрических очертаний составляет около 39 гектаров. Своей северной границей он присоединен практически к автодороге федерального значения, за счет этого можно

**9 000 000 Р**  
 230 770 Р за га  
 Следить за изменением цены  
 УСН

**PRO**  
**Степан Иванов**  
 Еще 45 объектов  
**+7 915 317-73-40**  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Технопарк Ревено**  
 Продажа офисного здания рядом с н. Марьино. 100 000 руб./м2. Ипотека/структура, паркинг. +7 (495) 152-84-71

**Аренда помещений от 70 888 руб./мес. от 36,2 м2**  
 Планировка на первом этаже. Свободная планировка. Места под вывески. Витрины. Высокие потолки. Помещение на 1 этаже. Уютный район. Благоустроенный район. +7 (495) 126-55-79

Зарегистрируйтесь на сайте [www.a101.ru](#) **Windows**  
 Чтобы активировать Windows, перейдите на [www.a101.ru](#)

1 фото



### 39 га Участок сельскохозяйственного назначения

Площадь Категория

Продается земля сельскохозяйственного назначения 39 га в Орехово-Зуевском районе. Лот 124. Земельный массив правильных геометрических очертаний составляет около 39 гектаров. Своей северной границей он присоединен практически к автодороге федерального значения, за счет этого можно не беспокоиться о том, как добраться до участка. Западная граница подошла к Авсютино, а с юго-востока надел ограничен дачным массивом. В целом, эта территория выглядит довольно ухоженной, растительности излишней тут не наблюдается, разве что с краю присутствуют небольшие поросли молодняка, которые легко подлежат выкорчевыванию. Вблизи от участка течет река, а чуть дальше располагается водохранилище. Таким образом, массив полностью обеспечен водой. Коммуникации вы подведете от деревни, после чего территорию можно осваивать в качестве застройки под дачный или коттеджный поселок. Если есть желание заняться фермерством, то природные условия позволят вам развернуться в полной мере в сфере животноводства или земледелия.

#### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

#### Условия сделки

Цена	9 000 000 Р
Ставка	24 Р за м <sup>2</sup>
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

ВРИ Сельскохозяйственное использование

9 000 000 Р

230 770 Р за га

PRO

Степан Иванов  
Еще 45 объектов

+7 915 317-73-40

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка



**Технопарк Релева**  
Продажа одного здания рядом с м. Марьино. 100 000 руб./м<sup>2</sup>. Инфраструктура, паркинг.  
+7 (495) 152-84-21



**Аренда помещений от 70 000 руб./мес. от 36,2 м<sup>2</sup>**  
Помещения на первом этаже. Свободные планировки. Места под автоски. Видовые. Высокие потолки. Помещения на 1 линии. Интенсивный трафик. Благоустроенный район.  
+7 (495) 126-55-79

Эксплуатация ООО «А101». Предложение ограничено. Проектные декларации на сайте [www.a101.ru](http://www.a101.ru)



**ДК «Симоновский»**  
Аренда помещений от 30 до 1000 м<sup>2</sup>. Круглосуточная охрана. Паркинг на 2000 м/м. Звоните! Выгодные условия продаж!  
+7 (495) 152-00-51

Выгодные условия действуют до 31.12.2019. подробности на сайте [www.simonovskiy.ru](http://www.simonovskiy.ru)

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите на [www.microsoft.com/activation](http://www.microsoft.com/activation)

---

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.  
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ  
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

---



ДУБЛКАТ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 786505

Настоящий диплом выдан

*Юлии Владимировне Назаровой*

в том, что он(а) с "10" ноября 2001 г. по "19 апреля 2002 г."

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *Межотраслевом*

*институте повышения квалификации Санкт-Петербургского*

*государственного университета "Инженерная академия и*

*инженерный институт "Инженерная академия и*

*инженерный институт "Инженерная академия и*

*инженерный институт "Инженерная академия и*

*инженерный институт "Инженерная академия и*

*инженерный институт "Инженерная академия и*

*инженерный институт "Инженерная академия и*

*инженерный институт "Инженерная академия и*

*инженерный институт "Инженерная академия и*

*инженерный институт "Инженерная академия и*

*инженерный институт "Инженерная академия и*

*инженерный институт "Инженерная академия и*

*инженерный институт "Инженерная академия и*

*инженерный институт "Инженерная академия и*

*инженерный институт "Инженерная академия и*

*инженерный институт "Инженерная академия и*

*инженерный институт "Инженерная академия и*

*инженерный институт "Инженерная академия и*

*инженерный институт "Инженерная академия и*

*инженерный институт "Инженерная академия и*

*инженерный институт "Инженерная академия и*

*инженерный институт "Инженерная академия и*

*инженерный институт "Инженерная академия и*

*инженерный институт "Инженерная академия и*

Диплом является государственном документом  
в профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 10/142



Государственная аттестационная комиссия решением от *19 апреля 2002 г.*  
удостоверяет право (соответствие квалификации) *Назаровой Юлии Владимировны*  
на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки недвижимости*  
*статистики*

Подпись государственной  
аттестационной комиссии

Фактом (директор)

Город *Санкт-Петербург* 2002

Лист 1 из 1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
**СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ**  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

зарегистрировано Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 20 ноября 2009 года регистрационный номер 0109

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Реестровый № 0183 от 20.11.2009

**НАЗАРОВА**  
**Юлия Владимировна**

ИНН: 780208490178  
ИНН/Телерные данные

является **полномочным членом**  
**Некоммерческого партнерства**  
**«Сообщество профессионалов оценки»**  
и имеет право осуществлять оценочную деятельность  
на всей территории Российской Федерации в соответствии  
с Федеральным законом «Об оценочной деятельности Российской  
Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства определяется  
сроком членства в НП «СПО»

Председатель  
Совета Партнерства

Директор



В. С. Мурашов

Т. В. Каткова

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 000193-1

« 25 » сентября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Назаровой Юлии Владимировне

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

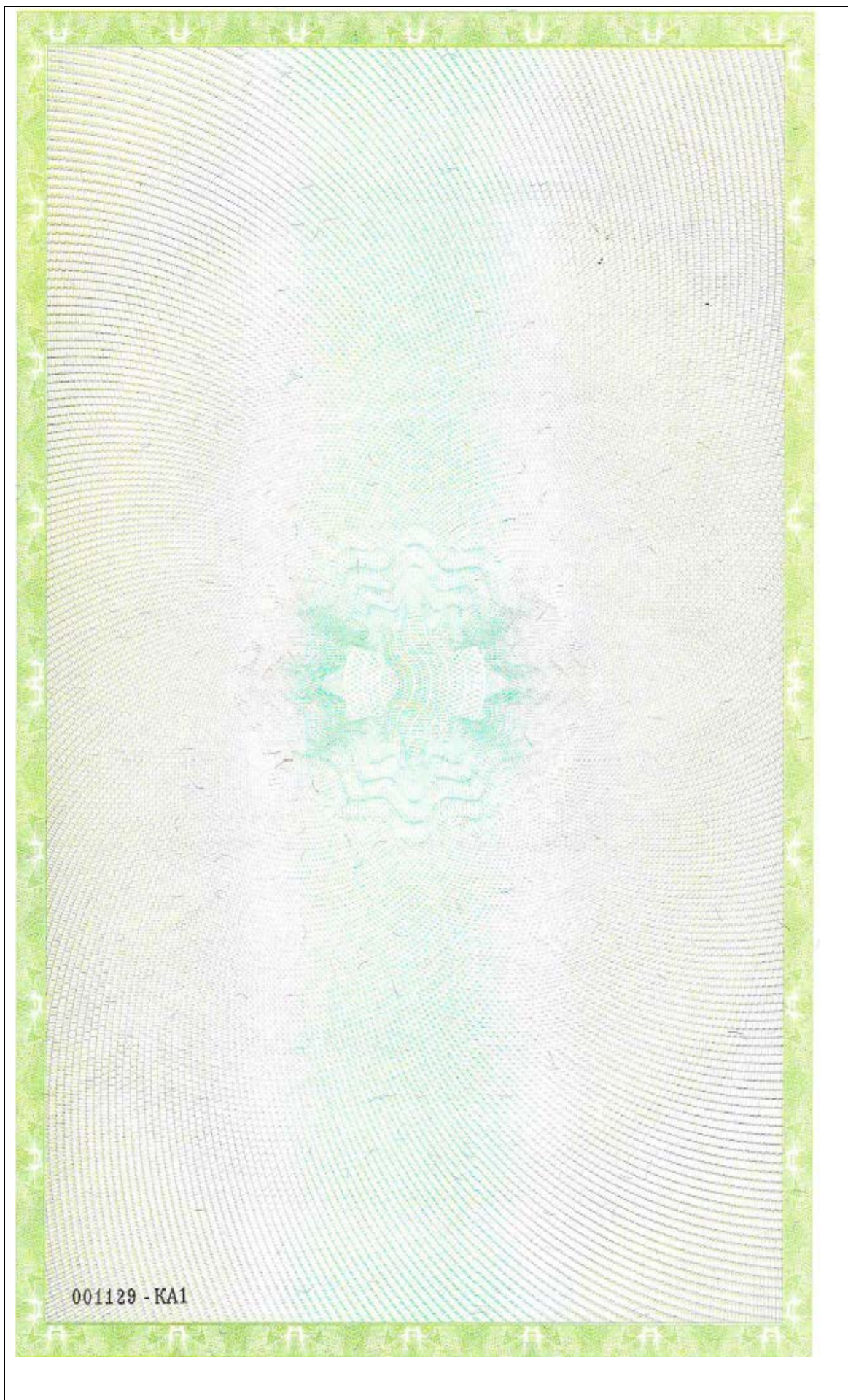
от « 25 » сентября 20 17 г. № 10

Директор



А.С. Бункин

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



**ПОЛИС**

**страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности**

СПФ/18/ГОоц№100946

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 04-0101/2018 от 29.12.2017г., с одной стороны и Назарова Юлия Владимировна (далее - Страхователь), с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 29 от «01» сентября 2014 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,0485 %.
6. Страховая премия	14 550 (Четырнадцать тысяч пятьсот пятьдесят) рублей 00 копеек.
7. Срок страхования	с «29» июля 2018 г. по «28» января 2020 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «13» июля 2018 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Договор страхования СПФ/18/ГОоц№100946 от 17.07.2018г. Пролонгация Договора СПФ/17/ГОоц№100538 от 26.01.2017г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глиники, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес:191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001 Р/с 40701810900300003678 в Санкт-Петербургский филиал «ТКБ» (ПАО) к/сч 30101810600000000715 БИК 044030715
11. Страхователь	- адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Карбышева, д.4. корп. 1, кв. 212
12. Дата выдачи полиса	«17» июля 2018 г.


Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «01» сентября 2014 г., получил.

СТРАХОВЩИК:  
Директор Санкт-Петербургского филиала  
ООО РСО «ЕВРОИНС»

  
Чеканов А.И. /  
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Назарова Юлия Владимировна

  
/Назарова Ю.В./

**ПОЛИС**

страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за  
причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности

СПФ/18/ГОощ№100971

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 01-2108/2018 от 21.08.2018г., с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (далее – Страхователь), в лице Директора Смирнова Александра Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 29 от «01» сентября 2014 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	1 000 000 100 (Один миллиард сто) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,072%
6. Страховая премия	720 000 (Семьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек оплачивается в соответствии с п.2.10 Договора страхования
7. Срок страхования	с «01» января 2019 г. по «30» июня 2020 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «21» августа 2018 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПФ/18/ГОощ№100971 от 21.08.2018 г. Продление Договора страхования ГО № СПФ-000046/12 от 19 сентября 2012 г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001; Р/с 40701810900300003678 в Санкт-Петербургский филиал «ТКБ» (ПАО); к/сч 30101810600000000715 БИК 044030715
11. Страхователь	Факт. адрес: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола дом 41, лит. А, БЦ
12. Дата выдачи полиса	«21» августа 2018 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «01» сентября 2014 г., получил.

СТРАХОВЩИК  
Директор Санкт-Петербургского филиала  
ООО РСО «ЕВРОИНС»  
  
Чеканов А.И. /  
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ООО «ЛАИР»  
Директор  
  
/ Смирнов А.П. /  
М.П.

