

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №036-2020

<b>ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:</b>	Недвижимое имущество в виде здания общей площадью 2 279,30 кв. м, на земельном участке общей площадью 2 400,00 кв. м, расположенное по адресу: 107076, г Москва, ул. Потешная, д. 6, стр. 2, принадлежащие Обществу с ограниченной ответственностью «ИСТОК», (ИНН 7718962215, ОГРН 5137746243432 от 26.12.2013 г.)
<b>ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:</b>	Договор на оказание услуг по оценке №036 от 18.06.2020 г.
<b>ЗАКАЗЧИК:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «ИСТОК» в лице конкурсного управляющего Решетняк Елены Николаевны, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 11.03.2020 года по делу № А40-160094/2019
<b>ДАТА ОЦЕНКИ:</b>	18.06.2020
<b>ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:</b>	13.07.2020

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	3
1.2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	3
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	3
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	3
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	3
1.6. ИТОГОВЫЕ РЫНОЧНЫЕ СТОИМОСТИ ЗАЛОГОВОГО ИМУЩЕСТВА.....	4
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	7
2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ.....	7
2.4. ДЕКЛАРАЦИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	8
2.5. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	9
2.6. ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	10
2.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	10
2.8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	10
2.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСХОДНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	10
2.10. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	11
2.11. ОБЩИЕ ОЦЕНОЧНЫЕ ПОНЯТИЯ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	11
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	13
3.1. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРАВ.....	17
3.2. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ.....	18
3.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	18
3.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	19
3.5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	33
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	36
4.1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ.....	36
4.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	36
4.3. ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ .....	37
5. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ .....	38
5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА .....	38
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	45
5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	54
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	66
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	69
8. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	70

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В качестве объекта оценки рассматривалось недвижимое имущество в виде здания общей площадью 2 279,30 кв. м, на земельном участке общей площадью 2 400,00 кв. м, расположенное по адресу: 107076, г Москва, ул. Потешная, д. 6, стр. 2, принадлежащие Обществу с ограниченной ответственностью «ИСТОК», (ИНН 7718962215, ОГРН 5137746243432 от 26.12.2013 г.).

### 1.2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор на оказание услуг по оценке №036 от 18.06.2020 г.

### 1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1. Результаты оценки (руб. без учета НДС), руб.

№ п/п	Наименование имущества	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость ЗП, руб.	Рыночная стоимость СП, руб.	Рыночная стоимость ДП, руб.
1	Нежилое здание (склад)	77:03:0003025:1127	2 279,30	47 716 939	54 228 128	
2	Земельный участок	77:03:0003025:1002	2 400,00			30 949 312

### 1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка стоимости объекта: недвижимое имущество в виде здания общей площадью 2 279,30 кв. м, на земельном участке общей площадью 2 400,00 кв. м, расположенное по адресу: 107076, г Москва, ул. Потешная, д. 6, стр. 2, принадлежащие Обществу с ограниченной ответственностью «ИСТОК», (ИНН 7718962215, ОГРН 5137746243432 от 26.12.2013 г.), для цели реализации в рамках проведения процедуры конкурсного производства, проведена с позиций определения рыночной стоимости. В результате проведенных расчетов установлено, что общая рыночная стоимость представленного к оценке имущества по состоянию на 18.06.2020 г. с учетом округления составляет:

**83 224 000 (Восемьдесят три миллиона двести двадцать четыре тысячи) рублей.**

В том числе:

№ п/п	Наименование имущества	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание (склад)	77:03:0003025:1127	2 279,30	52 274 772
2	Земельный участок	77:03:0003025:1002	2 400,00	30 949 312
	<b>ИТОГО:</b>			<b>83 224 084</b>

Согласно Федеральному закону от 24.11.2014 №366-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектами налогообложения на добавленную стоимость.

Определение возможных границ интервала нахождения стоимости (ФСО №7, VIII, п.30) не определяется в соответствии с заданием на оценку.

### 1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.

Согласно п.1, ст.139, Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства.

Согласно ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135 -ФЗ от 29.07.1998 с изменениями в соответствии с ФЗ 225 от 09.07.2014 г. «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».

Отчет об оценке не может применяться для иных целей, чем это предусмотрено заданием на оценку.

**1.6. ИТОГОВЫЕ РЫНОЧНЫЕ СТОИМОСТИ ЗАЛОГОВОГО ИМУЩЕСТВА.**

Согласно п.2 ст.131 Федерального Закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в составе представленного для оценки имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога.

## 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	Недвижимое имущество в виде здания общей площадью 2 279,30 кв. м, на земельном участке общей площадью 2 400,00 кв. м, расположенное по адресу: 107076, г Москва, ул. Потешная, д. 6, стр.2, принадлежащие Обществу с ограниченной ответственностью «ИСТОК», (ИНН 7718962215, ОГРН 5137746243432 от 26.12.2013 г.).
Субъект права:	Общество с ограниченной ответственностью «ИСТОК», (ИНН 7718962215, ОГРН 5137746243432 от 26.12.2013 г.).
Сведения об имущественных правах:	Право собственности.
Сведения об обременениях и ограничениях прав:	Обременения в силу Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Решением Арбитражного суда республики Башкортостан от 27.09.2019 (24.09.2019 - резолютивная часть) по делу № А07-7296/2018 Общество с ограниченной ответственностью «Уфимский фанерно-плитный комбинат», (ИНН: 0275042076, ОГРН: 1030204122519 от 21.08.2003 г.) признано банкротом, и в отношении него открыто конкурсное производство.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Реализация имущества в рамках введения процедуры конкурсного производства. Согласно п.1, ст.139, Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», результаты оценки могут быть использованы для установления начальной цены продажи имущества должника на торгах (аукцион или конкурс) в ходе проведения процедуры конкурсного производства. Согласно ст.12 Федерального закона от 29.07.1998 №135 -ФЗ от 29.07.1998 с изменениями в соответствии с ФЗ 225 от 09.07.2014 г. «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». Отчет об оценке не может применяться для иных целей, чем это предусмотрено заданием на оценку.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость Согласно ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>▪ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> </ul>

- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Балансовая стоимость объекта оценки: Балансовая стоимость объекта оценки составляет: н/д

Дата оценки: 18.06.2020 г.

Дата осмотра: 18.06.2020 г.

Срок проведения оценки: 18.06.2020 – 13.07.2020 г.

Основание для проведения оценки: Договор на оказание услуг по оценке №036 от 18.06.2020 г.

Порядковый номер отчета в системе нумерации оценщика: №036 -2020

#### **Допущения и ограничительные условия в соответствии с заданием на оценку**

- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объектов оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов, или ответственность за последствия в случае их обнаружения.
- Анализ излагаемых в настоящем отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оказание услуг по оценке ограничиваются квалификацией оценщика в этой области и не включают в себя прочие услуги по аудиту, консультированию или налогообложению.
- Анализ достоверности прав на оцениваемые объекты и вопросов, связанных с их возникновением, не проводился, поскольку в задачу оценщика не входило проведение юридической экспертизы сделок и иных действий, совершенных с объектом оценки ранее. Предполагается, что предоставленные Заказчиком сведения о правах являются достоверными, а сами права - законными. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении объектов оценки, если в отчете не указано иное.
- Оценщик полагался на добросовестность Заказчика в предоставлении ему исходной информации (юридической, финансовой, технической). При этом, несмотря на то, что Оценщик в ходе проведения оценки анализировал полученную информацию, он не может разделить с Заказчиком ответственность за ее достоверность и полноту. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.
- Оценщик не несет ответственности за информацию, предоставленную третьими лицами. Сведения, полученные Оценщиком от третьих лиц и содержащиеся в настоящем отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность используемой информации, поэтому для таких сведений в отчете указаны источники информации.
- Настоящий отчет предназначен для использования исключительно в указанных целях и не может быть предоставлен третьей стороне. Использование отчета каким-либо иным образом, не указанным в договоре на оказание услуг на оценку и в приложениях к нему, не предусмотрено.
- В случаях привлечения специалистов (экспертов) для освещения отдельных специальных вопросов, в соответствующих разделах настоящего отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.
- Все расчеты оценщиком производились с использованием стандартного программного продукта «MS EXCEL». В расчетных таблицах, представленных в отчете, для удобства восприятия, приведены округленные значения показателей.
- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату ее определения. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта

оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по стоимости, указанной в Отчете об оценке.

- Содержащиеся в Отчете мнения и заключения оценщика действительны строго в пределах данных допущений и ограничительных условий.

## 2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Полное наименование юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью «ИСТОК» в лице конкурсного управляющего Решетняк Елены Николаевны, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 11.03.2020 года по делу № А40-160094/2019

ОГРН (дата присвоения): 5137746243432 от 26.12.2013 г.

Адрес (местонахождение) юридического лица: 107076, г Москва, ул. Потешная, д. 6, стр. 2

## 2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

### Сведения об Исполнителе по договору

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ПроФинанс»

Адрес (местонахождение) исполнителя: 117513, г. Москва, ул. Академика Бакулева, д. 10, этаж 1, пом. 13, офис 30Д  
тел.: (903) 748-00-78; e-mail: proffinans27@gmail.com

Сведения об обязательном страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности: Имущественные интересы Исполнителя по настоящему договору, связанные с риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинение убытков третьим лицам, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положением Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, застрахованы на сумму 10 000 000 рублей, согласно договору (полису) обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности от 07.09.2019 № 0991R/776/20436/19 (срок действия договора: с 17.09.2019 по 16.09.2020), обе даты включительно).

Сведения о банковской гарантии: Исполнение обязательств по настоящему договору специально не оговорено требованиями по обеспечению качества банковской гарантией.

### Сведения об оценщике Исполнителя, работающего на основании трудового договора

Фамилия, Имя, Отчество: Глухов Дмитрий Анатольевич

Реквизиты трудового договора: Трудовой договор 2-тд от 06.02.2019 г.

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Деятельность оценщика осуществляется на основании права на осуществление оценочной деятельности на территории РФ Свидетельство о членстве в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» № по реестру 003237 от 28.01.2008 г. Местонахождение 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке: серия ПП № 411584, выдан 27.02.2004 «Международной академией оценки и консалтинга». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №012614-1 от 25 мая 2018 г. Направление деятельности: «Оценка недвижимости». Действителен до 25 мая 2021 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика (риски по обязательствам, возникающим вследствие причинения реального ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности) СПАО «Ингосстрах», номер договора о страховании: 433-121121/18/0325R/776/00002/18-003237, ответственность застрахована на период с 01.01.2019 до 30.06.2020г., страховая сумма: 300 000 руб., ОАО «АльфаСтрахование», номер договора о страховании: 433-121121/18/0325R/776/00002/18-003237, ответственность застрахована на период с 01.01.2019 до 30.06.2020г., страховая сумма: 300 000 руб. Сведения о дополнительном страховании гражданской ответственности Оценщика: АО «АльфаСтрахование», номер договора о страховании: 0991R/776/20028/20, дата договора: 22.01.2020, ответственность застрахована на период с 13.02.2020 по 12.02.2021, страховая сумма: 3 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности:	Более 10 лет
<b>Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах</b>	
Привлекаемые организации:	не привлекались
Привлекаемые специалисты:	не привлекались

#### **2.4. ДЕКЛАРАЦИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

Подписавший настоящий Отчет оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил договор, настоящим удостоверяют, что:

- Исполнитель оценки по договору и оценщик Исполнителя не являются аффилированными лицами Заказчика, и (или) лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, либо состоящими с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Исполнитель оценки в отношении объекта оценки не имеют вещные или обязательственные права вне договора;
- Исполнитель оценки не является кредитором юридического лица – Заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Исполнителя оценки и/или оценщика Исполнителя;
- Исполнитель оценки и оценщик Исполнителя не допустят вмешательство Заказчика, либо иных заинтересованных лиц в их деятельность, если это сможет негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе и на ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки;



- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

## **2.5. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объектов оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов, или ответственность за последствия в случае их обнаружения.
- Анализ излагаемых в настоящем отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оказание услуг по оценке ограничивается квалификацией оценщика в этой области и не включают в себя прочие услуги по аудиту, консультированию или налогообложению.
- Анализ достоверности прав на оцениваемые объекты и вопросов, связанных с их возникновением, не проводился, поскольку в задачу оценщика не входило проведение юридической экспертизы сделок и иных действий, совершенных с объектом оценки ранее. Предполагается, что предоставленные Заказчиком сведения о правах являются достоверными, а сами права - законными. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении объектов оценки, если в отчете не указано иное.
- Оценщик полагался на добросовестность Заказчика в предоставлении ему исходной информации (юридической, финансовой, технической). При этом, несмотря на то, что Оценщик в ходе проведения оценки анализировал полученную информацию, он не может разделить с Заказчиком ответственность за ее достоверность и полноту. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.
- Оценщик не несет ответственности за информацию, предоставленную третьими лицами. Сведения, полученные Оценщиком от третьих лиц и содержащиеся в настоящем отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность используемой информации, поэтому для таких сведений в отчете указаны источники информации.
- Настоящий отчет предназначен для использования исключительно в указанных целях и не может быть предоставлен третьей стороне. Использование отчета каким-либо иным образом, не указанным в договоре на оказание услуг на оценку и в приложениях к нему, не предусмотрено.
- В случаях привлечения специалистов (экспертов) для освещения отдельных специальных вопросов, в соответствующих разделах настоящего отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.
- Все расчеты оценщиком производились с использованием стандартного программного продукта «MS EXCEL». В расчетных таблицах, представленных в отчете, для удобства восприятия, приведены округленные значения показателей.
- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату ее определения. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по стоимости, указанной в Отчете об оценке.
- Содержащиеся в Отчете мнения и заключения оценщика действительны строго в пределах данных допущений и ограничительных условий.

### **Специальные ограничительные условия (предположения)**

- Задание на оценку составлено на основании правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на объект оценки, предоставленных Заказчиком. Анализ чистоты юридических аспектов возникновения правового состояния оцениваемого имущества, а также учет всех обременений, которые могли бы иметь место на дату проведения оценки, не проводился, поскольку это не вменяется в обязанности Оценщика и не оговорено отдельно в договоре об оказании услуг по оценке.
- Поскольку оценка проводится в рамках Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», оценка выполнена из предположения отсутствия каких-либо

обременений оцениваемого права на объект оценки.

Другие специальные ограничительные условия, связанные с проведением расчетов, для целесообразности указаны по тексту настоящего отчета.

## **2.6. ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА**

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты, прошло не более 6 месяцев.
- В соответствии с заданием на оценку определение границ интервала, в котором может находиться определяемая стоимость не требуется.

## **2.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

- Федеральный Закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 13.07.2015).
- Федеральный Закон от 21.07.2014 №225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»; «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»; «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», «Оценка недвижимости» (ФСО №7) утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015, №297, №298 и №299 (соответственно), а так же №611 от 25.09.2014 г. Использование федеральных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (ССО РОО 2015). Настоящий свод стандартов оценки является обязательным к применению членами общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО).

## **2.8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Подписавший настоящий отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Приведенные в настоящем отчете утверждения изложены правдиво и точно.
- Содержащиеся в отчете аналитические исследования, выводы и заключения достоверны лишь с учетом указанных в отчете ограничительных условий и допущений и являются исключительно личными, непредвзятыми и профессиональными исследованиями, выводами и заключениями.
- Ни в настоящем времени, ни в перспективе оценщик не имеет личной заинтересованности или какого бы то ни было предвзятого отношения к оцениваемым объектам, и/или к физическим и юридическим лицам, имеющим отношения к оцениваемым объектам.
- Профессиональное вознаграждение оценщика не зависит от получения минимальной, максимальной или некоторой определенной величины оценочной стоимости; достижения заранее обусловленного результата или наступления определенных последующих событий.
- Аналитические исследования, выводы и заключения, и подготовка настоящего отчета была выполнена в соответствии с российскими стандартами оценки.
- Оценщик при подготовке настоящего отчета не прибегал к сколько-нибудь существенному содействию со стороны других экспертов.

## **2.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСХОДНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Настоящее оценочное исследование основывается на информации об объекте оценки, предоставленной Заказчиком оценки. Ниже представлен перечень исходных документов, предоставленных для анализа

Заказчиком, и используемых при проведении оценочных работ и устанавливающие количественные и качественные характеристик объектов оценки. Копии документов:

- Выписка из ЕГРН от 18.06.2020 № 77/100/035/2020-4733
- Выписка из ЕГРН от 18.06.2020 № 77/100/035/2020-4750
- Решение Арбитражного суда города Москвы от 11.03.2020 года по делу № А40-160094/2019
- Инвентаризационная опись арбитражного управляющего № 1 от 01.06.2020 г.

Копии указанных выше исходных документов представлены в Приложении настоящего отчета. В течение оговоренного законодательством периода, иные не представленные в Приложении к настоящему отчету исходные документы будут храниться в архивах Оценщика, а также в делах Арбитражного управляющего.

### **Прочие источники информации**

Дополнительная информация, используемая в данном отчете, получена из ряда других источников, имеющих в открытом доступе. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего отчета по ходу изложения.

## **2.10. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ**

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Информация, содержащаяся в представленных Заказчиком материалах достаточна для проведения оценки. Предоставленная информация заверена подписью Арбитражного управляющего. Представленная информация не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных. В этой связи нет оснований считать такую информацию недостоверной.
- Информация, полученная из открытых источников, размещена, либо в официальных печатных изданиях, либо на постоянно действующих интернет-порталах, реквизиты которых указываются в настоящем отчете по ходу изложения. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.
- Осмотр объектов оценки произведен.

**Вывод:** В части оговоренных в настоящем отчете допущений (ограничений) используемую в рамках настоящего исследования информацию следует признать достаточной и достоверной.

## **2.11. ОБЩИЕ ОЦЕНОЧНЫЕ ПОНЯТИЯ, ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

- К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплачиваемая за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
- При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.
- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
- Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к

оценке.

- Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
- При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или воспроизводства объекта оценки, либо цены, уплаченной покупателем за объект оценки.
- При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
- Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается от даты его выставления на открытый рынок (публичная оферта) до даты совершения сделки с ним.

### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В качестве объекта оценки рассматривается недвижимое имущество в виде здания общей площадью 2 279,30 кв. м, на земельном участке общей площадью 2 400,00 кв. м, расположенное по адресу: 107076, г Москва, ул. Потешная, д. 6, стр. 2, принадлежащие Обществу с ограниченной ответственностью «ИСТОК», (ИНН 7718962215, ОГРН 5137746243432 от 26.12.2013 г.).

Объекты недвижимого имущества представляют собой земельный участок категории земель населенных пунктов с назначением: эксплуатация здания под складские цели (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок), и расположенное на нем здание складского назначения. В следующей таблице показаны данные об оцениваемых объектах недвижимости.

Таблица 2. Земельный участок в составе объекта оценки.

Адрес	г. Москва, ул Потешная, владение 6, строен 2
Наименование имущества	Земельный участок
Инвентарный номер	н/д
Кадастровый номер	77:03:0003025:1002
Вид права	Собственность
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения (обременения), Запрет на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке, за исключением реконструкции объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации или реконструкция которых не приведет к изменению вида разрешенного использования земельного участка. Ипотека.
Кадастровая стоимость, руб.	30 484 704,00
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Площадь, кв. м	2 400,00
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	эксплуатация здания под складские цели (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок)

Таблица 3. Здание в составе объекта оценки.

Адрес	г. Москва, ул Потешная, д 6, строен 2
Наименование имущества	Здание
Наименование здания	Нежилое здание
Назначение	Склад
Инвентарный номер	н/д
Кадастровый номер	77:03:0003025:1127
Вид права	Собственность
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека
Кадастровая стоимость, руб.	84 886 078,08
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Год постройки	1880
Площадь, кв. м	2 279,30
Этажность	1

#### Краткое описание места расположения объектов недвижимости

Объекты оценки расположены в Москве, в Восточном Административном Округе, в районе

Преображенское. Окружающая застройка представляет собой производственные объекты.

Рисунок 1. Место расположения оцениваемых объектов на карте района Преображенское г. Москвы

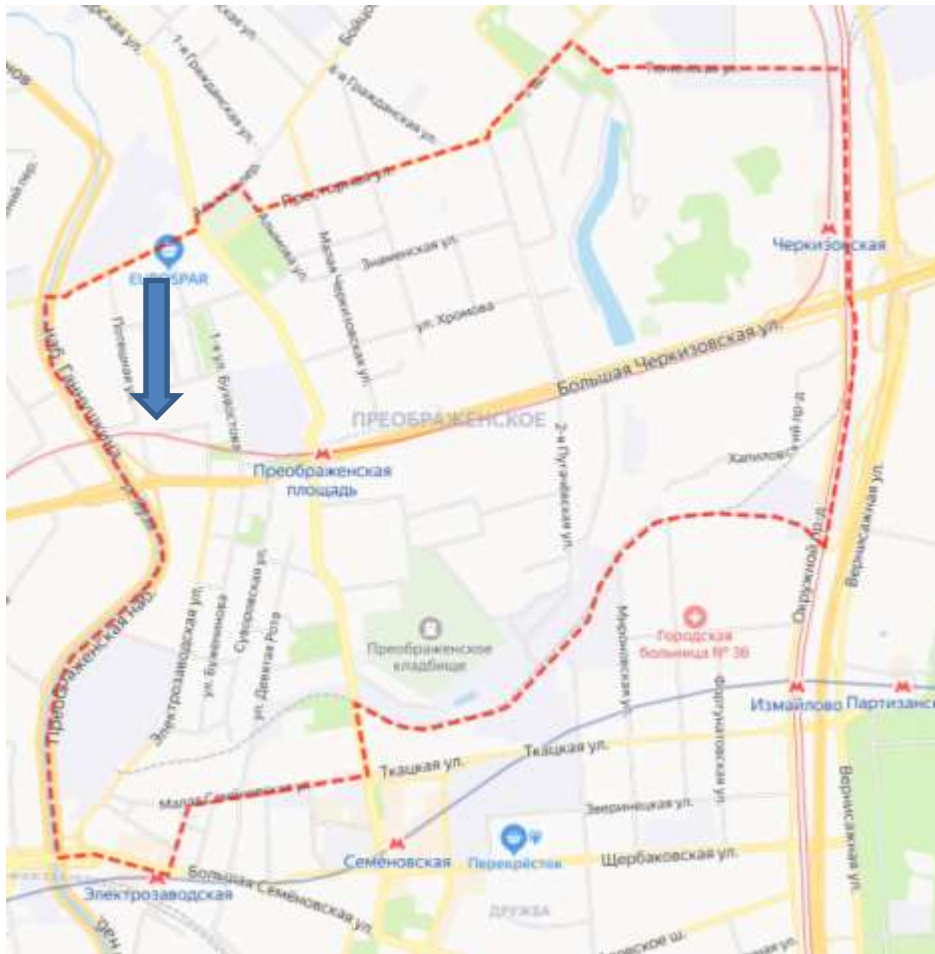


Рисунок 2. Место расположения оцениваемых объектов на карте района Преображенское г. Москвы

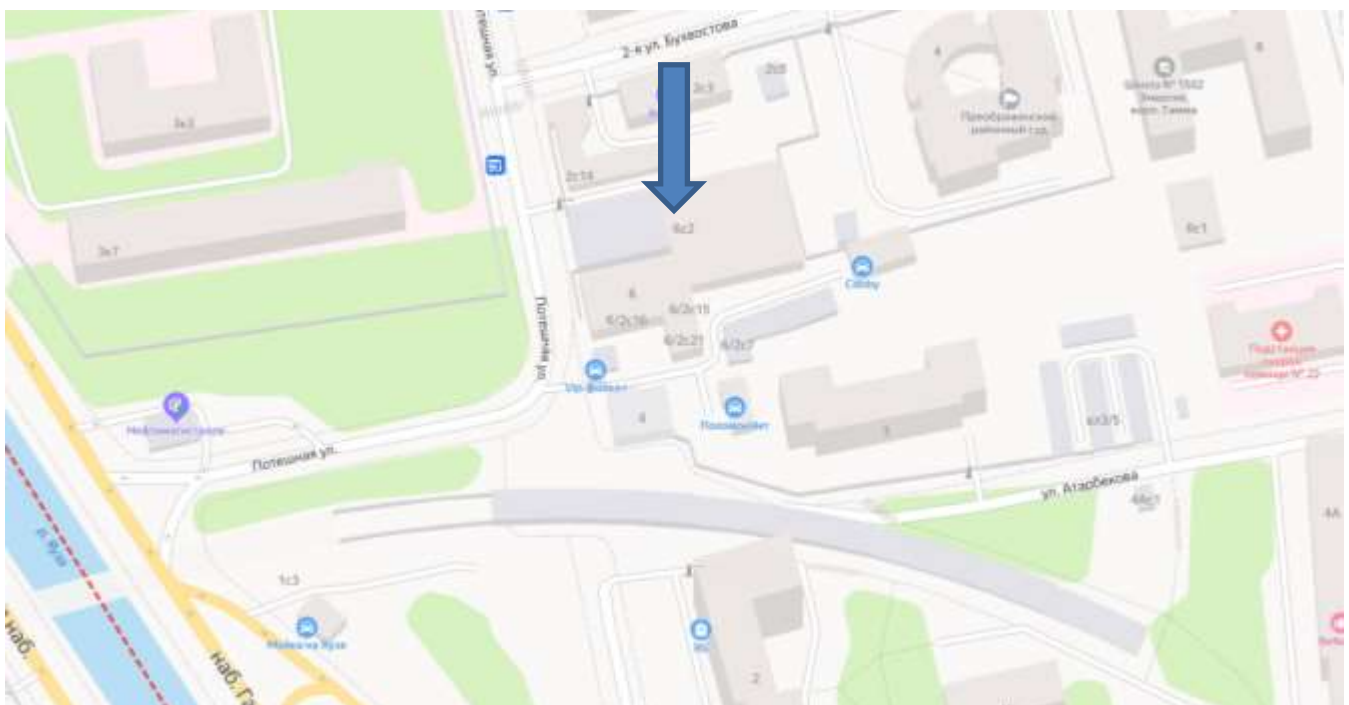


Рисунок 3. Место расположения оцениваемых объектов по адресу: г Москва, ул. Потешная, д. 6, стр. 2 г Москва, ул. Потешная, д. 6, стр. 2



Рисунок 4. Место расположения земельного участка, кадастровый номер: 77:03:0003025:1002, по адресу: г Москва, ул. Потешная, д. 6, стр. 2 г Москва, ул. Потешная, д. 6, стр. 2, на кадастровой карте



Рисунок 5. Место расположения здания, кадастровый номер: 77:03:0003025:1127, по адресу: г Москва, ул. Потешная, д. 6, стр. 2 г Москва, ул. Потешная, д. 6, стр. 2, на кадастровой карте

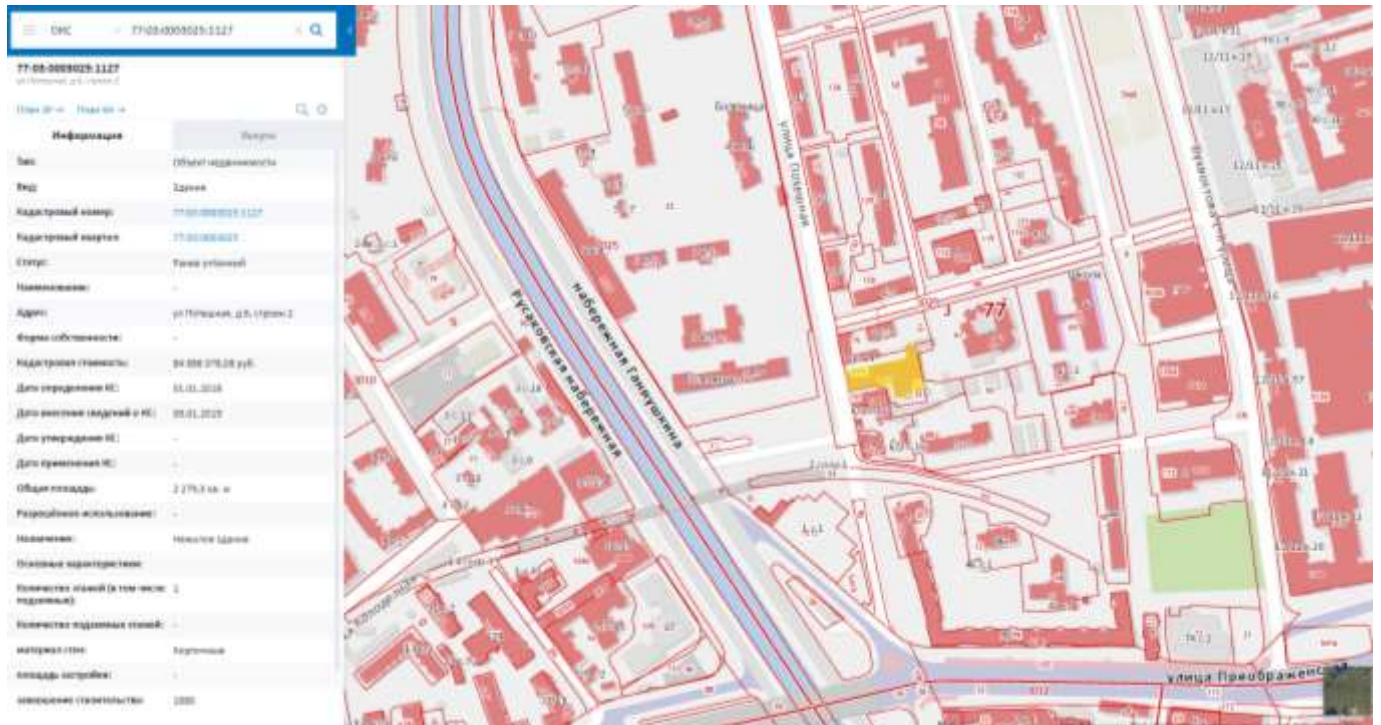


Таблица 4. Информация об основных характеристиках и конструктивных элементах здания.

Адрес	г. Москва, ул Потешная, д 6, строен 2
Наименование имущества	Здание
Наименование здания	Нежилое здание
Назначение	Склад
Инвентарный номер	н/д
Кадастровый номер	77:03:0003025:1127
Вид права	Собственность
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека
Кадастровая стоимость, руб.	84 886 078,08
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Год постройки	1880
Площадь, кв. м	2 279,30
Высота, м	4,50
Объем, куб. м	10 256,85
Этажность	1
Наименование конструктивных элементов	<b>Описание конструктивных элементов</b>
Фундамент	н/д
Стены и перегородки	кирпичные
Перегородки	кирпичные
Перекрытия и покрытие	
Кровля	металлическая
Полы	бетонные, плитка, линолеум
Потолок	подвесной армстронг, панели



Проемы: оконные	двойные деревянные, пластиковые, внешние металлические решетки
дверные	металлические ворота, филенчатые
Внутренняя отделка	покраска, плитка
Санитарное и электротехническое устройство	
отопление	есть
водопровод	есть
канализация	есть
электроснабжение	есть
вентиляция	есть

Так как Заказчик не предоставил технический паспорт на здание, то расчет объема здания, описание конструктивных элементов произведено оценщиком на основе визуального осмотра здания, интервью с представителями Заказчика.

### **Физическое состояние объекта оценки по результатам осмотра.**

Здание в основном находится в удовлетворительном рабочем состоянии с учетом солидных сроков эксплуатации.

При этом несущие конструкции не несут следов деформаций и серьезных разрушений (за исключением слоев штукатурки). Все заполнения оконных и дверных проемов находятся в удовлетворительном состоянии.

Фото оцениваемых объектов приведены в Приложении.

### **3.1. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРАВ**

Согласно с ГК РФ (ч. I, ст.130) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В соответствии с ч. I, ст.131 ГК РФ, право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре, учреждениями юстиции. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

#### **ОЦЕНИВАЕМОЕ ПРАВО**

Оценивается право собственности на объекты недвижимого имущества в виде здания общей площадью 2 279,30 кв. м, на земельном участке общей площадью 2 400,00 кв. м, расположенное по адресу: 107076, г Москва, ул. Потешная, д. 6, стр. 2, принадлежащие Обществу с ограниченной ответственностью «ИСТОК», (ИНН 7718962215, ОГРН 5137746243432 от 26.12.2013 г.). Право собственности на объекты недвижимости – земельный участок и расположенное на нем здание, подлежащее государственной регистрации, подтверждается предоставленными выписками из ЕГРН.

Копии данных правоустанавливающих документов представлены в Приложении к настоящему отчету.

#### **СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ ОЦЕНИВАЕМОГО ПРАВА**

1) Оцениваемое имущество обременено в силу закона о банкротстве.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 11.03.2020 года по делу № А40-160094/2019 Общество с ограниченной ответственностью «ИСТОК», (ИНН: 7718962215, ОГРН 5137746243432 от 26.12.2013 г.) признано банкротом, и в отношении него открыто конкурсное производство.

2) Земельный участок кадастровый номер 77:03:0003025:1002: Прочие ограничения (обременения), Запрет на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке, за исключением реконструкции объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации или реконструкция которых не приведет к

изменению вида разрешенного использования земельного участка. Ипотека.

3) Здание кадастровый номер 77:03:0003025:1127: Ипотека.

Наличие обременений исследуется только с точки зрения их влияния на экономические интересы собственника имущества и на ожидания потенциального покупателя данного имущества.

Согласно п.2 ст.131 Федерального Закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в составе представленного для оценки имущества должника отдельно учитывается и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога. Поскольку оценочные работы проводятся в рамках Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», то оценка выполняется из предположения отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

### **3.2. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ**

Текущее использование зданий и сооружений не противоречит указанному в свидетельствах собственности и выписках ЕГРН и соответствует категории и назначению земельных участков.

### **3.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ**

#### **Город Москва**

Москва́ — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 678 079 человек (2020), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире.

Центр Московской городской агломерации. Центр Русской православной церкви, Русской православной старообрядческой церкви, Русской древлеправославной церкви, Российского союза евангельских христиан-баптистов и других деноминаций.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — самый популярный туристический центр России. Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу.

Москва находится в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Город располагается на Русской плите, входящей в состав Восточно-Европейской платформы; к северу и северо-востоку от Москвы находится московская синеклиза — крупнейшая депрессия центральной части Восточно-Европейской платформы. Территория города по состоянию на 1 января 2014 года составляет 2561,5 км<sup>2</sup>, примерно треть этой площади (около 900 км<sup>2</sup>) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

#### **Восточный административный округ**

Восточный административный округ — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов. До 1 июля 2012 года являлся самым крупным по территории и вторым по численности округом Москвы и занимал 14,3 % (ныне — 6 %) территории города. Код ОКАТО — 45 263 000 000.

Здесь проживает 1 527 316 чел. (2020), однако плотность населения значительно ниже, чем в среднем по городу.

На территории округа расположены станции Сокольнической, Арбатско-Покровской, Калининской и Некрасовской линий метро, а также частично станция «Выхино».

### **Район Преображенское**

Преображенское — район в Восточном административном округе города Москвы, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование. Название дано в честь села Преображенское, где была резиденция Алексея Михайловича и Петра I.

На территории района находится историческое Преображенское кладбище.

## **3.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

### **МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР<sup>1</sup>**

#### **Картина инфляции. Март 2020 года**

В феврале 2020 г. инфляция замедлилась до 2,3 % г/г после 2,4 % г/г по итогам января, что соответствует нижней границе оценки Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции. Февраль 2020 года»). Темпы роста потребительских цен по отношению к предыдущему месяцу (с коррекцией на сезонность) в феврале увеличились до 0,20 % м/м SA после 0,11 % м/м SA в январе, но остаются вблизи средних за последние 12 месяцев уровней.

Продовольственная инфляция в феврале составила 0,2 % м/м SA после нулевой динамики в предыдущие два месяца.

Некоторое ускорение роста цен в сегменте продовольственных товаров объясняется тенденциями на рынке плодоовощной продукции. Вместе с тем, несмотря на неравномерность помесечной динамики, сезонное удорожание плодоовощной продукции происходит медленнее, чем в прошлом году (18,8 % в ноябре–феврале против 25,6 % за аналогичный период годом ранее).

Кроме того, темпы роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции) в феврале сохранялись на низких уровнях предыдущих 4 месяцев (около 0,1 % м/м SA), при этом цены на сахар, яйца, мясопродукты (с коррекцией на сезонность) в феврале продолжили снижение относительно предыдущего месяца. В результате годовая инфляция в сегменте продовольственных товаров в феврале снизилась до 1,8 % г/г после 2,0 % г/г в январе.

Вклад в ускорение помесечной инфляции в феврале также внесло увеличение темпов роста цен на услуги (0,3 % м/м SA после 0,2 м/м SA в январе), связанное, в том числе, с отложенной индексацией тарифов на городской пассажирский транспорт в ряде крупных регионов, а также повышением цен на ряд рыночных услуг связи. Вместе с тем годовые темпы роста цен на услуги оставались на низких уровнях – 3,0 % г/г в феврале после 2,8 % г/г в январе.

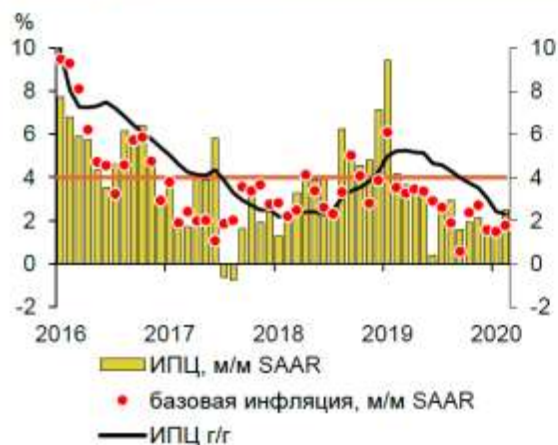
В феврале темпы роста цен на непродовольственные товары (с исключением сезонного фактора) опустились до рекордно низких уровней (0,1 % м/м SA после 0,2 % м/м SA в январе, как и в апреле–декабре 2019 года). В феврале усилились дефляционные тенденции в сегменте товаров длительного пользования: снижение цен по отношению к предыдущему месяцу (с исключением сезонного фактора) было зафиксировано на телерадиотоварах, персональных компьютеры, средства связи, электротовары и другие бытовые приборы. В результате в годовом выражении рост цен на непродовольственные товары замедлился до 2,3 % г/г после 2,5 % г/г в январе.

В условиях сдержанного роста цен в сегментах непродовольственных товаров и нерегулируемых услуг монетарная инфляция<sup>1</sup> сохраняется существенно ниже целевого ориентира Банка России (1,8 % м/м SAAR и 2,3 % г/г в феврале после соответственно 1,5 % м/м SAAR и 2,5% г/г в январе).

В марте инфляция прогнозируется на уровне на уровне 0,3-0,4 % м/м, что соответствует диапазону 2,3-2,4 % г/г. Таким образом, с учетом наблюдаемой волатильности на валютном рынке ускорение годовой инфляции с текущих низких уровней может начаться раньше, чем предполагалось.

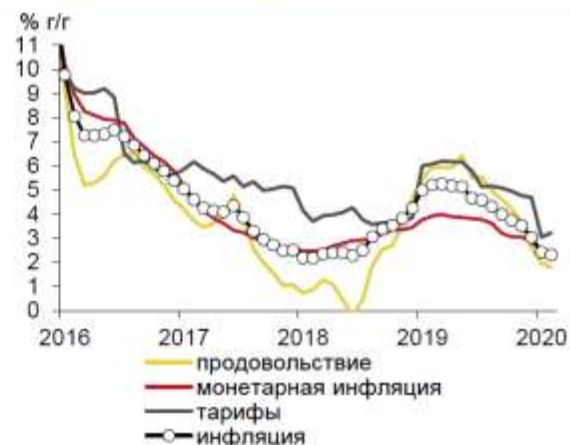
<sup>1</sup> *Источник информации:* Минэкономразвития России <https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/>

Рис. 1. Инфляция сохраняется ниже целевого ориентира Банка России



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Замедление роста цен продолжилось в большинстве сегментов рынка



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	фев.20	январ.20	дек.19	ноя.19	2018	2017	2016
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,4	3,0	3,5	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,4	0,4	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,1	0,1	0,2	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	2,0	2,6	3,7	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,7	0,7	0,5	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,0	0,0	0,1	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,5	3,0	3,1	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,0	0,2	0,1	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,2	0,1	-	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	2,8	3,8	3,9	3,9	4,3	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,2	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,2	0,2	0,3	-	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,7	3,1	3,5	3,7	2,1	6
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,2	0,1	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,0	0,1	0,2	-	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,5	2,9	3,1	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,1	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,2	-	-	-

\*оценка Минэкономразвития России

## Картина деловой активности. Март 2020 года

### Экономическая активность

В феврале 2020 г. рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, ускорился до 2,9 % г/г после 1,7 % г/г в январе<sup>1</sup>. С начала года темп роста ВВП оценивается на уровне 2,3 % г/г.

Значительное влияние на показатели экономической активности в феврале оказал календарный фактор (високосный год и 19 рабочих дней против 20 в феврале 2019 года).

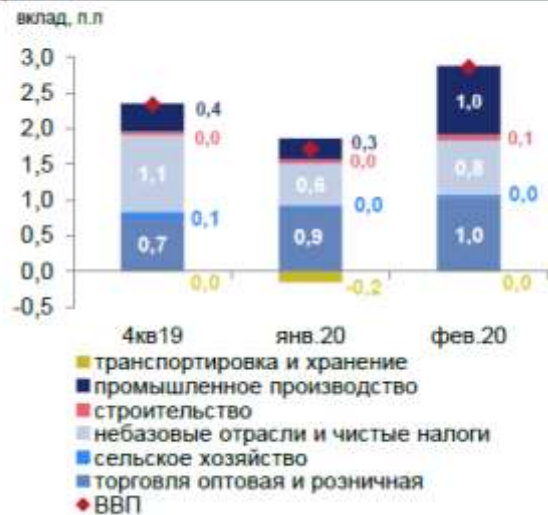
Темпы роста ВВП с исключением календарного фактора в феврале, по оценке, сохранились приблизительно на уровне января – 1,7–1,9 % г/г.

**Рис. 1. Темп роста ВВП существенно ускорился под воздействием календарного фактора**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. Основной вклад в темпы роста продолжают вносить промышленность и торговля**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

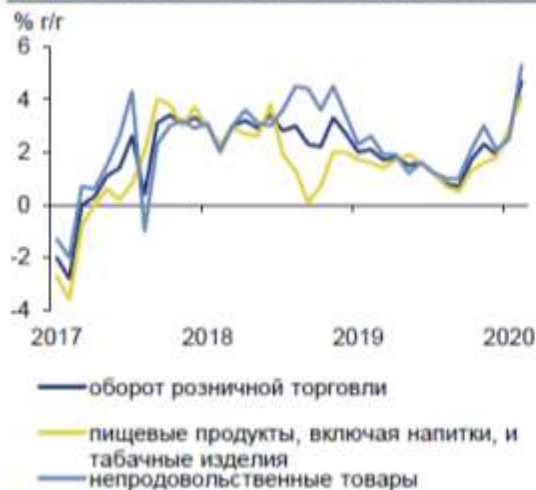
Наибольший вклад в рост ВВП в феврале внесли торговля и промышленное производство (по 1,0 п.п.). В феврале 2020 г. был обновлен пятилетний максимум по темпу роста оборота розничной торговли, рост которого ускорился до 4,7 % г/г с 2,7 % г/г в январе 2020 года. Ускорение роста наблюдалось как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте рынка.

Темп роста в обрабатывающей промышленности<sup>2</sup> в феврале ускорился до 5,0 % г/г после 3,9 % г/г в январе, в добывающей промышленности – до 2,3 % г/г (после снижения на 0,4 % г/г месяцем ранее). В то же время в электроэнергетике и водоснабжении в феврале наблюдалась слабая динамика, обусловленная, в первую очередь, более теплой, чем в прошлом году, погодой.

После околонулевых показателей 2019 г. строительный сектор в последние два месяца демонстрирует улучшение динамики. Темп роста объема работ по виду деятельности «Строительство» увеличился до 2,3 % г/г в феврале после 1,0 % г/г в январе и 0,4 % г/г в декабре 2019 года.

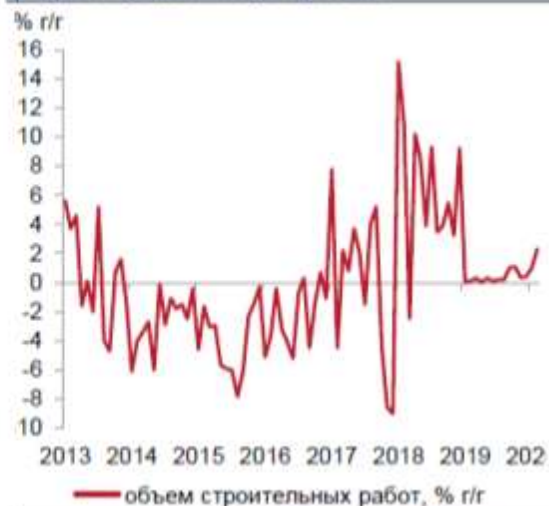
В феврале сохранялась негативная динамика в транспортном комплексе, при этом темпы снижения грузооборота транспорта значительно замедлились – до -0,1 % г/г в феврале после -3,4 % г/г в январе. В условиях ухудшения внешнего спроса и введения в Китае ограничений на транспортное сообщение наиболее значительное снижение в январе-феврале демонстрировали показатели воздушного и морского грузового транспорта. Вместе с тем грузооборот автомобильного транспорта в январе-феврале активно рос (+ 17,4 % г/г с начала года).

**Рис. 3. Рост розничного товарооборота в феврале 2020 г. обновил максимум за 5 лет**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. Рост объемов строительных работ в феврале продолжил ускоряться**



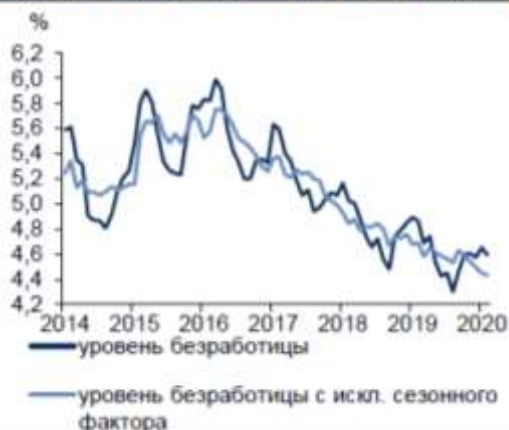
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

## Рынок труда

Уровень безработицы с исключением сезонности в феврале обновил исторический минимум – 4,4 % от рабочей силы. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора снизилась на 203,2 тыс. человек (-0,3 % м/м SA), в годовом выражении после январского роста занятость снизилась на 0,5 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась на 23,5 тыс. человек (-0,7 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -6,3 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности продолжила снижение (-226,7 тыс. человек, или -0,3 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -0,8 % г/г после околонулевой динамики в январе.

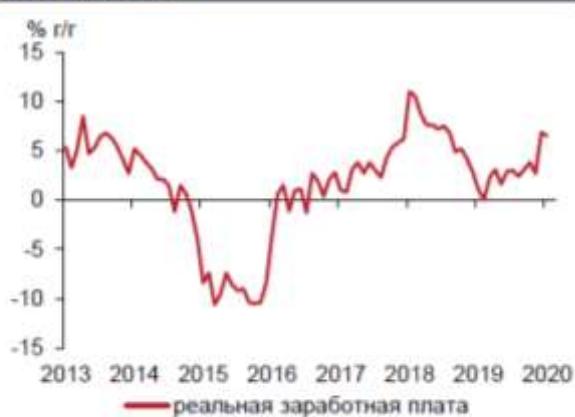
Рост заработных плат в начале 2020 г. сохранялся на высоких уровнях. Номинальная заработная плата в январе 2020 г. выросла на 9,1 % г/г, реальный рост составил 6,5 % г/г (+10,1 % г/г и +6,9 % г/г в декабре соответственно). Некоторое замедление роста было обусловлено динамикой во внебюджетном секторе, в то время как рост заработных плат в социальном секторе в январе ускорился. Вклад в рост реальных заработных плат в январе внесло существенное замедление годовой инфляции.

**Рис. 5. В феврале 2020 г. уровень безработицы обновил исторический минимум**



Источник: Росстат, расчеты Микрорегионального центра

**Рис. 6. Рост реальной заработной платы в начале 2020 г. ускорился**



Источник: Росстат, расчеты Микрорегионального центра

**Таблица 1. Показатели деловой активности**

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.20	январ.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	Сеп19	2018
<b>ВВП</b>	2,9*	1,7*	1,3	2,3*	2,3*	2,1*	2,6*	1,7	2,5
Сельское хозяйство	3,1	2,9	4,0	5,3	5,6	5,7	5,0	5,0	-0,2
Строительство	2,3	1,0	0,6	0,9	0,4	0,3	1,1	0,5	6,3
Розничная торговля	4,7	2,7	1,6	2,0	1,9	2,3	1,7	0,9	2,8
Грузооборот транспорта	-0,1	-3,4	0,6	-0,8	-1,3	-1,2	0,2	-0,3	0,2
<b>Промышленное производство</b>	3,3	1,1	2,3	1,8	1,7	0,7	3,0	3,1	3,5
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	2,3	-0,4	2,5	0,0	0,5	0,1	-0,7	1,8	3,8
добыча угля	-5,4	-8,8	1,6		-1,9	1,5	4,7		5,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	0,0	2,5		-0,4	0,6	-0,4		2,9
добыча металлических руд	3,0	2,4	3,7		1,7	3,9	2,6		3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-6,3	-12,9	2,4		26,1	1,0	-6,0		4,2
<i>Обрабатывающие производства</i>	5,0	3,9	2,6	3,9	4,0	1,5	6,3	4,4	3,6
пищевая промышленность	8,5	9,2	3,4		8,2	5,3	5,1		3,4
легкая промышленность	0,2	3,0	-1,6		6,2	0,1	-0,2		3,4
деревообработка	6,8	5,6	1,5		2,7	1,1	-0,4		11,4
производство кокса и нефтепродуктов	5,2	2,3	2,2		3,0	3,6	7,0		2,6
химический комплекс	10,6	3,5	5,1		5,2	7,5	8,6		3,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,2	4,3	4,2		1,4	1,7	0,7		0,4
металлургия	1,9	0,7	2,4		6,8	-2,4	7,8		1,9
машиностроение	9,4	5,2	5,1		2,9	2,4	12,3		6,1
прочие производства	3,2	10,0	-11,4		-13,2	-15,3	-18,5		6,8
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	-0,2	-4,7	0,0	-0,9	-4,8	0,2	2,1	1,9	2,2
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	-1,4	1,0	-5,2	-11,7	-10,0	-12,9	-12,3	-4,9	2,9

Источник: Росстат, расчеты Микрорегионального центра

Таблица 2. Показатели рынка труда

	фев.20	январь.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2018
<b>Реальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	6,5	2,9	4,6	6,9	2,7	3,8	3,0	8,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	2,2	2,0	-0,2	1,2	1,6	-
<b>Номинальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	9,1	7,5	8,2	10,1	6,3	7,7	7,4	11,6
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	2,7	1,9	0,2	1,2	2,4	-
<b>Реальные располагаемые доходы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,8	1,1	-	-	-	3,1	0,1 <sup>1</sup>
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,9	-	-	-	-0,2	-
<b>Реальные денежные доходы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,5	1,7	-	-	-	3,7	1,1 <sup>2</sup>
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,7	-	-	-	0,3	-
<b>Численность рабочей силы*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,1	-1,0	-0,5	-0,5	-0,1	-0,7	-1,2	-0,1
млн. чел. (SA)	75,1	75,4	-	75,4	75,4	75,6	75,3	75,2	-
<b>Численность занятых*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	0,2	-0,8	-0,2	-0,3	0,1	-0,6	-1,0	0,3
млн. чел. (SA)	71,8	72,0	-	72,0	72,0	72,2	71,9	71,8	-
<b>Численность безработных*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,3	-5,0	-5,3	-4,6	-6,1	-4,0	-3,7	-5,2	-7,8
млн. чел. (SA)	3,3	3,4	-	3,4	3,4	3,4	3,5	3,4	-
<b>Уровень занятости*</b>									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,5	-	59,5	59,5	59,7	59,4	59,3	-
<b>Уровень безработицы**</b>									
в % к рабочей силе /SA	4,6/4,4	4,7/4,5	4,6/-	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,6	4,4/4,6	4,8/-

\* Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

\*\* Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### О динамике промышленного производства. Март 2020 года

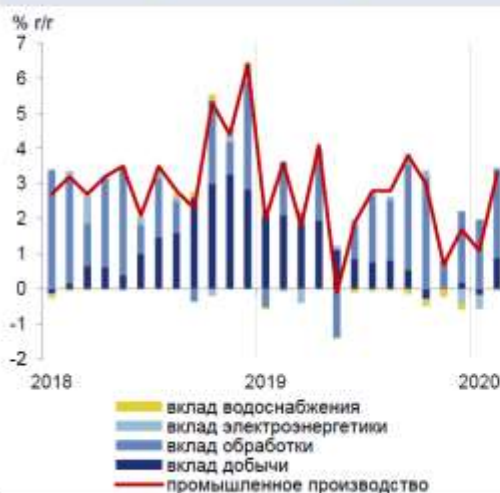
По данным Росстата, промышленное производство в феврале 2020 г. увеличилось на 3,3 % г/г после 1,1 % г/г месяцем ранее. Значительное влияние на динамику промышленного производства оказал дополнительный календарный день в феврале. В то же время в обрабатывающей промышленности данный эффект был несколько смягчен меньшим количеством рабочих дней (19 дней в феврале текущего года, 20 в аналогичном месяце прошлого года). С исключением календарного фактора рост промышленного производства, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г.

Положительный вклад в динамику промышленности внесли обрабатывающие производства, рост которых в феврале составил 5,0 % г/г (с исключением календарного фактора, по оценке, – 3,2 % г/г). В феврале продолжился устойчивый рост в основополагающих отраслях обрабатывающей промышленности<sup>1</sup>. Темпы роста выпуска химического комплекса увеличились до 10,6 % г/г в феврале (3,5 % г/г месяцем ранее) за счет всех подотраслей, при этом наибольшее ускорение наблюдалось в фармацевтике. Сохранились высокие темпы роста в пищевой промышленности, деревообработке, машиностроении, производстве стройматериалов и другой неметаллической минеральной продукции.

Добыча полезных ископаемых в феврале выросла на 2,3 % г/г (после снижения на 0,4 % г/г месяцем ранее). Вместе с тем добыча угля по-прежнему демонстрирует отрицательные темпы роста.

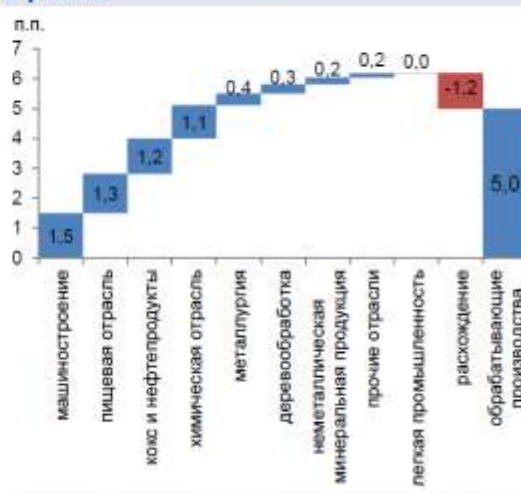
В феврале отмечается негативная годовая динамика в энергетике и водоснабжении, что в значительной степени обусловлено более теплой, чем в прошлом году, погодой.

Рис. 1. Драйвером роста промышленности остаются обрабатывающие отрасли...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...на фоне увеличения выпуска в основополагающих обрабатывающих отраслях



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели промышленного производства\*

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.20	январь.20	2019	дек.19	ноя.19	окт.19	2018
<b>Промышленное производство</b>	3,3	1,1	2,3	1,7	0,7	3,0	3,5
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	2,3	-0,4	2,5	0,5	0,1	-0,7	3,8
добыча угля	-5,4	-8,8	1,6	-1,9	1,5	4,7	5,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	0,0	2,5	-0,4	0,6	-0,4	2,9
добыча металлических руд	3,0	2,4	3,7	1,7	3,9	2,6	3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-6,3	-12,9	2,4	26,1	1,0	-6,0	4,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	6,8	6,5	6,4	1,8	-5,1	-3,3	12,8
<b>Обрабатывающие производства</b>	5,0	3,9	2,6	4,0	1,5	6,3	3,6
пищевая промышленность	8,5	9,2	3,4	8,2	5,3	5,1	3,4
легкая промышленность	0,2	3,0	-1,6	6,2	0,1	-0,2	3,4
деревообработка	6,8	5,6	1,5	2,7	1,1	-0,4	11,4
производство кокса и нефтепродуктов	5,2	2,3	2,2	3,0	3,6	7,0	2,6
химический комплекс	10,6	3,5	5,1	5,2	7,5	8,6	3,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,2	4,3	4,2	1,4	1,7	0,7	0,4
металлургия	1,9	0,7	2,4	6,8	-2,4	7,8	1,9
машиностроение	9,4	5,2	5,1	2,9	2,4	12,3	6,1
прочие производства	3,2	10,0	-11,4	-13,2	-15,3	-18,5	6,8
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	-0,2	-4,7	0,0	-4,8	0,2	2,1	2,2
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	-1,4	1,0	-5,2	-10,0	-12,9	-12,3	2,9

\*на основе базисного 2018 года  
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



## Обзор рынка складской недвижимости г. Москвы на 1 квартал 2020 года.<sup>2</sup>

### Предложение

Общее предложение качественных складских комплексов в I квартале 2020 г. достигло 16 961 тыс. кв.м. За три месяца было построено более 150 тыс. кв.м качественных складских площадей, что на 57,5% выше показателей аналогичного периода 2019 г. 65% нового предложения было построено под нужды конечного пользователя, в то время как 35% — для спекулятивных целей.



До конца года прогнозируется ввод 500 тыс. кв.м качественных складских площадей, среди которых 200 тыс. кв.м будут введены в эксплуатацию на спекулятивной основе. Причиной сокращения нового строительства является экономическая турбулентность и меры по борьбе с распространением коронавируса. Рецессия может привести к простоям новых складских помещений без арендаторов, а девальвация рубля — к снижению доходов от арендного потока в реальном выражении.



**ТАБЛИЦА 1. Объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2020 г.**

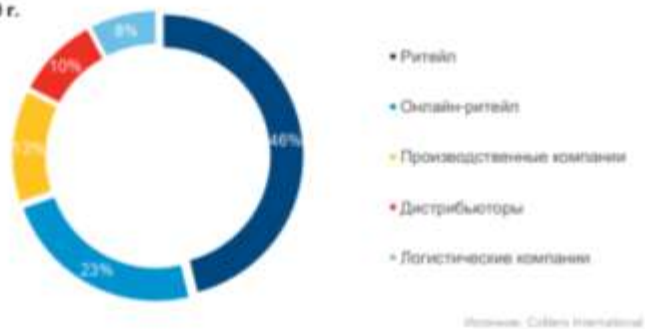
НАЗВАНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М²	ФОРМАТ СТРОИТЕЛЬСТВА
РЦ Wilberlet, фаза 2	A Plus Development	50 000	BTS
РНК Парк Пушкино, корпус 2	РНК Group	18 000	Спекулятивное
РЦ «Глобус», фаза 1	Нет данных	16 000	BTS
Логистический комплекс «FM Logistic Электроузел» (фаза 2)	FM Logistic	12 500	BTS

<sup>2</sup> Источник информации: Colliers International

## Спрос

В I квартале 2020 г. было поглощено чуть более 300 тыс. кв.м, что примерно на 25% ниже показателя аналогичного квартала 2019 г. Экономическая турбулентность не оказала влияния на бизнес-активность на складском рынке в I квартале, Однако экономическая нестабильность приведет к увеличению времени принятия решений большинством компаний относительно аренды или покупки дополнительных складских площадей, что негативно отразится на объеме спроса в текущем году.

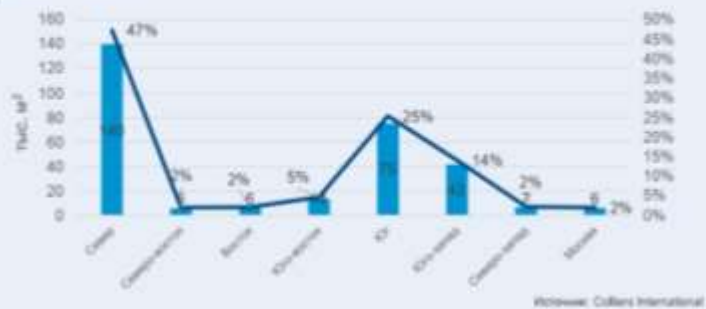
**ГРАФИК 3:**  
Распределение арендованных и купленных площадей по отраслям, I кв. 2020 г.



Наиболее активными игроками в I квартале стали ритейлеры и онлайн-ритейлеры, на которых в совокупности пришлось около 70% от общего объема спроса. Доля онлайн-ритейла достигла 23%, что сравнимо с показателями 2017 г., когда сектор e-commerce начал составлять конкуренцию традиционному ритейлу за счет выхода крупных игроков на рынок.

Онлайн-ритейлеры и экспедиторские компании продолжают активно развивать систему городской логистики, что иллюстрирует тенденцию роста онлайн-продаж и сокращения времени доставки товаров.

**ГРАФИК 4:**  
Объем и количество сделок по направлениям, I кв. 2020 г.



**ГРАФИК 5:**  
Распределение спроса по количеству и объему сделок, I кв. 2020 г.



Текущая ситуация с разной силой отражается на компаниях — онлайн-ритейлеры расширяют складские мощности с целью удовлетворить возросший спрос со стороны аудитории, традиционно приобретающей товары в офлайне. E-commerce требуются дополнительные площади для обслуживания потребителей, что станет причиной роста числа краткосрочных договоров и субаренды. Однако для большинства компаний

ограничительные меры, связанные с пандемией, вкупе с сокращением реальных доходов населения и розничного товарооборота могут привести к краткосрочному сокращению спроса на складские площади.

Закрытие государственных границ в значительной степени отразилось на работе международных логистических операторов. В то же время российские маркетплейсы и фулфилмент-операторы, имеющие складские мощности под хранение товарно-материальных запасов, в меньшей степени пострадают от закрытия международных границ. Открывшиеся ниши на маркетплейсах заполняются с помощью альтернативных российских производителей.

В структуре спроса на склады лидируют сделки площадью до 20 000 кв.м, на которые пришлось 90% от общего числа сделок. Несколько крупных сделок сформировали около 50% от общего объема поглощения.

Наиболее высокий объем спроса был сконцентрирован на севере (140 тыс. кв.м), юге (75 тыс. кв.м) и юго-западе (42 тыс. кв.м) Московского региона.

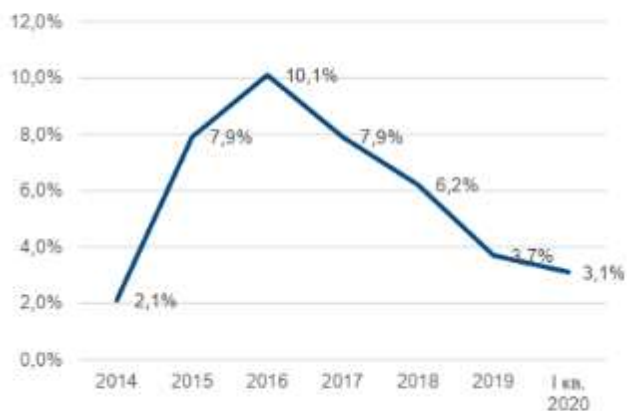
**ТАБЛИЦА 2:**  
Крупнейшие сделки аренды и продажи, I кв. 2020 г.

КОМПАНИЯ	СЕКТОР	ФОРМАТ	ПЛОЩАДЬ, М <sup>2</sup>	ОБЪЕКТ
Leroy Merlin	Ритейл	BTS-продажа	140 000	РЦК Парк Белый Раст / РЦ «Северная Звезда»
Wildberries	Онлайн-ритейл	Аренда	28 234	Логопарк Raven Крекшано
Сладкая жизнь	Дистрибуция	Аренда	17 918	Логопарк Raven Клямовск
Маршрут	Логистика	Аренда	17 788	Индустриальный парк «Южные Врата»
Wildberries	Онлайн-ритейл	Аренда	16 326	Складской комплекс «4 Сезона»
САКС	Производство	Аренда	10 347	Логопарк Raven Крекшано

## Вакантность

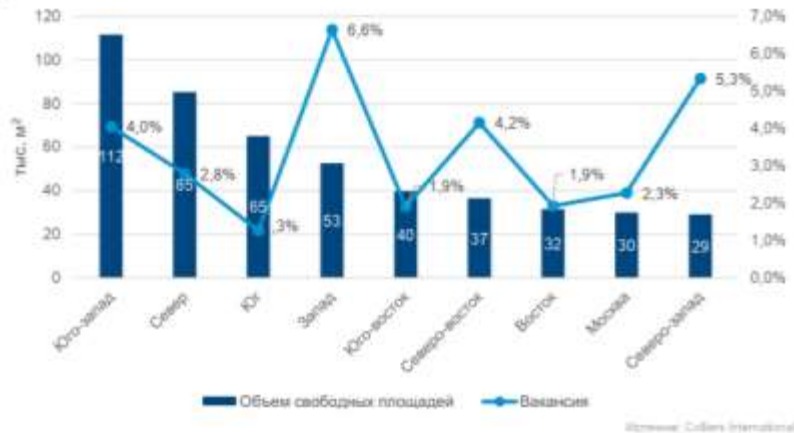
По итогам I квартала 2020 вакантность достигла минимального уровня за последние 5 лет и составила 3,1%. Наименьший уровень вакансии зафиксирован на юге (1,3%), востоке (1,9%) и востоке (1,9%) Московского региона, в то время как наиболее высокий уровень зафиксирован на западе Московского региона — 6,6%. Суммарный объем вакантных площадей в Московском регионе составил около 520 тыс. кв.м. В течение 2020 г. вакансии будут возрастать и достигнет 4-5%. Умеренный рост объема свободных площадей объясняется двумя факторами: переносом ввода большей части спекулятивных проектов на 2021г. с одной стороны и сокращением спроса на складские помещения — с другой.

**ГРАФИК 6:**  
Динамика вакантности в Московском регионе, 2014 – I кв. 2020 гг.



viewwac, Colliers International

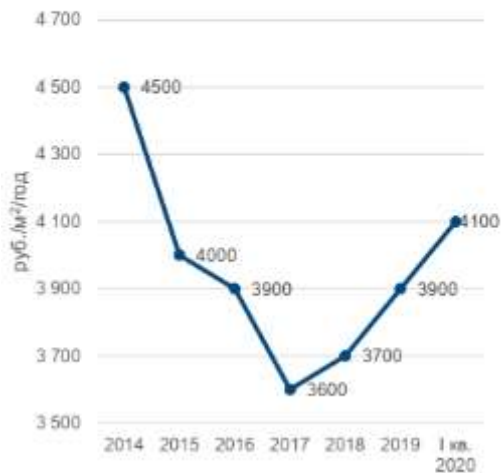
ГРАФИК 7:  
Распределение свободных площадей по направлениям  
Московского региона,  
I кв. 2020 г.



### Анализ ценообразующих факторов

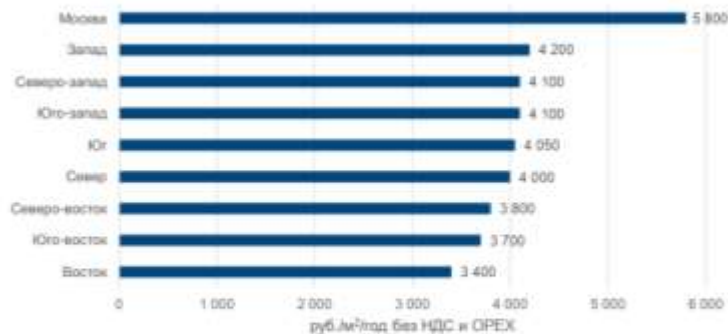
Средняя ставка аренды в I квартале 2020 г. составила 4 100 руб./кв.м/год без НДС и ОПЕХ, что на 9,3% выше, чем в I квартале 2019 г.

ГРАФИК 8:  
Ставка аренды на складские комплексы  
в Московском регионе,  
2014 – I кв. 2020 гг.



Наиболее высокие ставки аренды зафиксированы на западе (4 200 руб./кв.м/год), юго-западе (4 100 руб./кв.м/год) и северо-западе (4 100 руб./кв.м/год) Московского региона. В Москве внутри МКАД ставка аренды достигла 5 800 руб./кв.м/год. В сложившейся ситуации, когда компаниям трудно прогнозировать доходы, повышение ставок аренды будет нести риски для устойчивости бизнеса собственников и арендаторов. Для сохранения арендного потока девелоперы могут «заморозить» ставки аренды до окончания турбулентного периода по текущим договорам аренды. К концу ставка аренды может вернуться к уровню предыдущих периодов (3 700 – 3 900 руб./кв.м/год).

**ГРАФИК 8. Ставка аренды на складские комплексы в Московском регионе по направлениям, 1 кв. 2020 г.**



Источник: Собственные данные

**Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам<sup>3</sup>**



<sup>3</sup> Источник информации: Knight Frank

**Выводы. Основные индикаторы рынка.**

	1 кв. 2018	1 кв. 2019	1 кв. 2020
 Общее предложение, тыс. м <sup>2</sup>	13 622	15 486	16 961
 Ввод, тыс. м <sup>2</sup>	59,8	105,6	151
 Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м <sup>2</sup>	153	303	303
Объем сделок аренды, тыс. м <sup>2</sup>	153	303	231
Объем сделок продажи, тыс. м <sup>2</sup>	0	90	72
Вакантность, %	8,0%	4,7%	3,1%
Ставка аренды, руб./м <sup>2</sup> /год*	3 600	3 750	4 100
Стоимость продажи, руб./м <sup>2</sup> **	35 000	35 000	35 000

\* На основе операционных сделок в НДС (0%).  
\*\* На основе НДС (0%).

Источник: Colliers International

**Прогнозы.**

В течение года рынок складской недвижимости может столкнуться с рядом проблем, связанных с сокращением доходов арендаторов, что может привести к замораживанию ставок аренды в существующих договорах аренды, а также росту уровня вакантности. Драйверами рынка в 2020 г. будут выступать онлайн-ритейлеры, продовольственные сети и службы доставки, спрос на товары и услуги которых остается на высоком уровне. Востребованным форматом на складском рынке могут стать новый формат — дарксторы, а также распределительные центры и склады для e-commerce. В условиях ограничения международного трафика товаров вырастет доля российских производителей поставщиков на электронных витринах маркетплейсов. Скорость доставки и цена станут решающими факторами для потребителей. Замещение иностранной продукции также может затронуть аптечные сети.

Сокращение спроса, рост заемного капитала и стоимости строительства приведут к уменьшению девелоперской активности в 2020 г. Объекты с высокой степенью строительной готовности будут вводиться в эксплуатацию в случае наличия арендаторов на большую часть площадей.

Динамика развития рынка складской недвижимости будут зависеть от того, насколько сильно рецессия скажется на российской экономике и насколько быстро она сможет оправиться от последствий.

**Классификация складских помещений**

Рынок современных складских помещений России находится на начальной стадии развития. До конца 2004 г. на рынке не существовало формализованной классификации.

Согласно разработанной компанией Knight Frank классификации, все складские помещения подразделяются на следующие классы:

- склады класса А – с делением на подклассы А+ и А;
- склады класса В – с делением на подклассы В+ и В;
- класс С;
- класс D.

В классификации отражены преимущественно технические характеристики объектов без учета их месторасположения. Однако критерий географического местоположения, в частности транспортной доступности и удаленности от главных магистралей, является одним из основополагающих при принятии компанией решения об аренде объекта.

(Необязательные параметры выделены красным цветом.)

<b>Класс А+</b>	1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы, без колонн или с шагом колонн не менее 12 м и расстоянием между пролетами не менее 24 м.
	2. Площадь застройки 40–45%.
	3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли.
	4. Высокие потолки — не менее 13 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.
	5. Регулируемый температурный режим.
	6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
	7. Наличие системы вентиляции.
	8. Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения.
	9. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
	10. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты — dock levelers (не менее 1 на 500 кв. м).
	11. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.
	12. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.
	13. Наличие офисных помещений при складе.

	15. Расположение вблизи центральных магистралей.
	16. Профессиональная система управления.
	17. Опытный девелопер.
	18. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
	19. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
	20. Железнодорожная ветка.

<b>Класс В</b>	1. Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное.
	2. В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 2000 кв. м).
	3. Высота потолков от 6 м.
	4. Пол – асфальт или бетон без покрытия.
	5. Система отопления.
	6. Наличие системы пожарной сигнализации и системы пожаротушения.
	7. Пандус для разгрузки автотранспорта.
	8. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
	9. Охрана по периметру территории.
	10. Телекоммуникации.
	11. Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения.
	12. Наличие вспомогательных помещений при складе.
	13. Система вентиляции.
	14. Офисные помещения при складе.
	15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
	16. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
	17. Железнодорожная ветка.



<b>Класс С</b>	1. Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.
	2. Высота потолков от 4 м.
	3. Пол – асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.
	4. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников.
	5. Ворота на нулевой отметке.
	6. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
	7. Система вентиляции.
	8. Система отопления.
	9. Офисные помещения при складе.
	10. Пожарная сигнализация и система пожаротушения.
	11. Пандус для разгрузки автотранспорта.
	12. Охрана по периметру территории.
	13. Телекоммуникации.
	14. Наличие вспомогательных помещений при складе.
	15. Железнодорожная ветка.

<b>Класс D</b>	1. Подвальные помещения или объекты ГО, неотапливаемые производственные помещения или ангары.
	2. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
	3. Пожарная сигнализация и система пожаротушения.
	4. Система вентиляции.
	5. Телекоммуникации.
	6. Охрана по периметру территории.
	7. Железнодорожная ветка.

Оцениваемые объекты относятся к классу С.

### 3.5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п.13 ФСО №7, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования, включая в обязательном порядке вариант текущего использования объекта оценки. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения его функционального назначения.

В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

- физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки;
- допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта;
- финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества;
- максимальная продуктивность, кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

#### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

В результате исследования рынка недвижимости в районе расположения Объекта оценки Оценщик пришел к выводу о том, что возможными вариантами использования могут являться:

- использование по прямому назначению (размещение складских объектов);
- переоборудование под складские объекты иного профиля.

#### **Правомочность**

Оцениваемое здание расположено на земельном участке земель населенных пунктов с целевым назначением эксплуатация здания под складские цели (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок). Переоборудование существующих объектов под другие цели связано с требованием переоформление разрешенного использования земельного участка, что связано с затратами времени и средств. При этом в результате попыток переоформления не гарантирован успех.

#### **Физическая возможность**

Физические характеристики объектов оценки не накладывают ограничений на их использование по прямому назначению.

Перепрофилирование под иные варианты использования связано с существенными затратами без гарантии окупаемости.

#### **Финансовая целесообразность**

Как правило, наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объекта недвижимости является тот, для которого он был спроектирован и построен.

Учитывая затраты, понесенные при строительстве объектов, любое значительное изменение их функционального назначения и использования заведомо приведет к недополучению собственником доходов от их использования. Данные затраты могут оказаться не сопоставимыми по масштабам с возможными выгодами от такого изменения.

#### **Максимальная продуктивность**

Максимальная продуктивность оцениваемых объектов может быть достигнута при целесообразном использовании существующих площадей в их текущем использовании, совпадающем с проектным назначением площадей или с учетом возможных изменений.

Учитывая вышеизложенное, максимальную продуктивность от объектов оценки можно получить при использовании их по прямому назначению.

#### **Выводы:**

Принимая во внимание указанные критерии и, сопоставляя их с текущим состоянием рынка г. Москвы, Оценщик считает, что наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки заключается в использовании их по прямому функциональному назначению – в качестве складского здания. У оценщика

нет оснований считать текущее использование оцениваемых объектов недвижимого имущества не способного обеспечить доходность и эффективность.

Однако, учитывая специфику расположения (промышленная зона, полное отсутствие пешеходного трафика и слабый автомобильный) и специфику объемно-планировочных характеристик (первоначальное проектное назначение, планировки, уровень отделки и т.п.), Оценщик считает, что наиболее достоверно рыночную стоимость здания будут определять аналоги производственно-складского назначения.

## 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 4.1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

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

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

### 4.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Согласно п.24 ФСО №1 при проведении оценки оценщик обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. В рамках каждого подхода существует ряд различных методов оценки, отличающихся способами расчета стоимости. Оценщик в праве самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

#### Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор, приобретает недвижимое имущество в ожидании получения в будущем доходов от эксплуатации и/или выгоды от продажи. При этом учитываются сроки и временная структура доходов, а также риски, с которыми сопряжено их получение. Применение доходного подхода требует соблюдения принципа наиболее эффективного использования.

При оценке стоимости доходным подходом может быть использована одна из двух методологий:

- метод дисконтирования;
- метод капитализации.

Применение методологии капитализации предполагает, что недвижимое имущество будет приносить стабильный доход (либо обеспечивать экономию средств) в течение долгого периода времени. Методология дисконтирования денежных потоков основана на предпосылке о нестабильности доходов в будущем.

#### Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения.

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

Затратный подход наиболее применим:

- для объектов нового строительства или с небольшим сроком эксплуатации;
- для общественных (некоммерческих) государственных объектов или специальных объектов;
- объектов различного назначения на неразвитых рынках недвижимости;
- для целей страхования объектов недвижимости.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, степень износа и устаревания зданий, стоимость прав на земельный участок (как условно свободного), но он не отражает текущую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

Методы затратного подхода можно подразделить на три группы:

- методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа;
- методы, основанные на расчете себестоимости;
- методы моделирования статистических зависимостей затратного типа.

### **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

Сравнительный (рыночный) подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают объекты недвижимости, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Сравнительный подход наиболее применим в условиях развитого рынка, то есть при наличии достаточного количества достоверной информации о ценах сделок. Данные по аналогичным сделкам сравниваются с оцениваемыми объектами. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых объектов, по сравнению с выбранными аналогами, учитываются посредством введения соответствующих поправок. Так же вводятся поправки, учитывающие качественные различия между ними.

Сравнительный подход реализуется в следующих методах:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям.

Метод сравнения продаж наиболее применим для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

### **4.3. ВЫВОД О ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ**

При принятии решения о выборе подходов к оценке учитывалось текущее состояние активности местного рынка коммерческой недвижимости г. Москвы.

#### **ОБОСНОВАНИЕ К ВЫБОРУ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Стоимость земельных участков рассчитывалась с использованием методик доходного подхода. Затратный подход не применим, поскольку земля – это не возобновляемый ресурс. Сравнительный подход не применим, так как на рынке земельных участков Москвы либо отсутствуют незастроенные земельные участки необходимой категории и назначения, или их мало для объективного подбора аналогов.

Стоимость здания определялась методами затратного, доходного и сравнительного подходов.

## 5. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

### 5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

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

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

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

- ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Процедура оценки при применении затратного подхода к оценке объекта недвижимости включает следующие последовательные шаги:

- Определение рыночной стоимости приобретения свободной имеющейся в распоряжении земли в целях ее оптимального использования.
- Определение затрат на возведение нового (стоимость замещения) или аналогичного (стоимость восстановления) здания на дату оценки.
- Определение величины совокупного износа оцениваемого объекта.
- Уменьшение затрат на замещение (восстановление) на сумму износа оцениваемого объекта.
- Добавление к рассчитанным затратам на замещение объекта оценки с учетом износа, стоимости земли.

Затраты на замещение рассматриваемого объекта определяются, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения затрат на замещение (восстановление):

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

### **Расчет стоимости здания**

Затратный подход основан на расчете стоимости создания (приобретения) в современных условиях и текущих ценах точно такого же объекта, его полной копии (стоимость воспроизводства) или аналогичного по назначению и качеству объекта, т.е. по существу стоимости замещения оцениваемого объекта.

Таким образом, в каждом конкретном случае выбор исходных видов стоимости определяется:

- наличием или отсутствием достоверных данных о затратах на приобретение оцениваемого объекта;
- возможностью или невозможностью подбора достаточно близкого к оцениваемому объекту функционального аналога;
- относительной простотой композиционного построения объекта, которая позволяет расчленить объект на его составные элементы и рассматривать их отдельно и в совокупности, либо отсутствием такой возможности.

Стоимость воспроизводства наиболее точно характеризует современную стоимость конкретного объекта, однако, ее определение часто оказывается невозможным, так как, во-первых, в силу постоянно вносимых конструкторских и технологических изменений оборудование одной и той же модели, произведенное в разное время, уже не является точной копией друг друга и, во-вторых, может оказаться, что модель оцениваемого оборудования снята с производства.

Замещающий объект должен обеспечивать производство той же продукции (оказание тех же услуг), в тех же или больших объемах, с теми же или лучшими потребительскими характеристиками, при тех же или меньших удельных эксплуатационных издержках, что и объект оценки. Требование минимизации стоимости приобретения означает выбор в качестве замещающего не любого, а минимально достаточного по всем своим характеристикам аналога.

### **Методы определения полной восстановительной стоимости.**

Существуют четыре способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения:

1. Метод количественного анализа;
2. Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам);
3. Метод сравнительной единицы;
4. Индексный метод.

**Метод количественного анализа** заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

**Метод сравнительной единицы** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект – аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта – аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

**Индексный метод** заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

В рамках настоящего отчета при расчете восстановительной стоимости объекта оценки затратным подходом применялись два метода:

- метод сравнительной единицы применялся для расчета стоимости объектов, информация о характеристиках которых позволяла произвести расчет стоимости в рамках данного метода. Для специализированных объектов, метод сравнительной единицы не применялся, ввиду отсутствия аналогов, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.
- индексный метод был применен к специализированным зданиям и сооружениям, входящих в состав объекта оценки.

#### **Расчет восстановительной стоимости объектов недвижимого имущества методом сравнительной единицы**

Расчет восстановительной стоимости методом сравнительной единицы производился только применительно к тем объектам, по которым у оценщика было достаточно информации, необходимой для реализации этого метода. Данный метод основан на определении стоимости единицы площади, объема или длины объекта аналогичного оцениваемому с помощью справочников укрупненных показателей стоимости строительства «Ко-Инвест». В большинстве случаев, для проведения расчетов стоимости зданий и сооружений в рамках данного метода необходима информация о строительных объемах. Применительно к большинству оцениваемых зданий и сооружений метод сравнительной единицы применим, ввиду наличия информации технической документации на эти объекты.

Для подбора объектов-аналогов применялись справочники «Ко-Инвест»: «Промышленные здания 2017» (уровень цен по состоянию на 01.01.2017).

Расчетная формула определения затрат на воспроизводство/замещение на дату оценки имеет вид:

$$С_{вс} = С_0 \times K_{корр} \times K_{кс} \times O \times I_{св} \times ПП, \text{ где}$$

$С_{вс}$  - затраты на воспроизводство объекта оценки на дату оценки, руб.;

$С_0$  - затраты на воспроизводство/замещение единицы удельного показателя (1 шт., 1 м, 1 кв. м или 1 куб. м) в базисных ценах, руб.;

$K_{корр}$  - поправка на разницу в объеме или площади объекта-аналога и объекта оценки;

$K_{кс}$  - поправка на разницу в конструктивных системах объекта-аналога и объекта оценки;

$O$  - величина удельного показателя (строительный объем или общая площадь), м или кв. м или куб. м;



Исв - индекс изменения цен во времени до даты оценки;

ПП – прибыль предпринимателя (девелопера). Данный параметр отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с этим риск. Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для девелопера.

Корректирующий коэффициент (Ккорр) для объектов, стоимость затрат на воспроизводство/замещение которых определяется с применением изданий КО-ИНВЕСТ, представляет собой поправку на разницу в объеме или площади объекта-аналога и объекта оценки и определяется с помощью коэффициентов.

Таблица 5. Поправка на разницу в объеме или площади.

Vo/Vспр	Kv	So/Scпр	Ks
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,20
0,30-0,49	1,20	0,50-0,86	1,10
0,50-0,69	1,16	0,87-1,15	1,00
0,70-1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

Источник: рекомендации по использованию издания КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания 2017»

Индекс изменения цен во времени до даты оценки (Исв) принимается в соответствии с информационно-аналитическим бюллетенем КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» (№№ 106 январь 2019 г., 108, июль 2019 г.) по следующей формуле:

$$\text{Исв}_{\text{Ко-Инвест}} = \text{Ккс} \times \text{Кдо}, \text{ где}$$

Исв\_Ко-Инвест – итоговый индекс (сводный) изменения цен во времени до даты оценки для изданий КО-ИНВЕСТ «Справочник оценщика»;

Ккс – корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным классам конструктивных систем зданий и сооружений на 01.01.2019 г. по сравнению с 01.01.2017 г. для справочников Ко-Инвест-2017, определенный по информационно-аналитическому бюллетеню КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» № 106, январь 2019 г. (раздел 2.2.2.1, стр. 59).

Таблица 6. Корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным классам КС зданий и сооружений.

**ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ) на 01.01.2019 г. по сравнению с 01.01.2017 г.**

Рекомендуется при использовании только справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2017 г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов таблицы 8.2.1

Для региональных справочников Восточно-Сибирский федеральный округ и Дальний Восток, которые являются левым «\*», содержат дополнительные показатели корректирующий коэффициент 1,2

Экономические районы, края, области	Здания с характерными конструктивными системами (строительством)							Специальные конструктивные системы (строительством)							
	картонаж	железобетонная панельная система	картонаж	железобетонная панельная система	картонаж	железобетонная панельная система	картонаж	железобетонная панельная система	картонаж	железобетонная панельная система	картонаж	железобетонная панельная система	картонаж	железобетонная панельная система	
															КС-1
<b>Северный район</b>															
Республика Карелия*	1,123	1,021	1,114	1,147	1,077	1,097	1,088	1,072	1,122	1,114					
Республика Коми (за исключением округа)	1,215	1,083	1,216	0,952	1,134	1,142	1,128	1,149	1,155	1,182					
Республика Коми (округ: Печорский округ)	1,481	1,323	1,493	1,181	1,283	1,333	1,411	1,401	1,407	1,414					
Архангельская область (за исключением округа)	1,292	1,263	1,285	1,109	1,149	1,153	1,169	1,142	1,169	1,207					
Архангельская область (округ: Печорский округ)	1,538	1,363	1,559	1,344	1,299	1,403	1,423	1,399	1,421	1,579					
Вологодская область	1,228	0,910	1,206	0,915	0,960	0,918	0,898	1,004	0,981	0,977					
Мурманская область*	1,432	1,284	1,495	1,192	1,261	1,365	1,381	1,340	1,374	1,411					
<b>Северо-Западный район</b>															
* Санкт-Петербург	1,292	1,159	1,290	0,984	1,223	1,212	1,226	1,204	1,196	1,175					
Ленинградская область	1,185	1,058	1,282	0,875	1,120	1,134	1,145	1,131	1,125	1,116					
Новгородская область	0,988	0,826	0,968	0,877	0,942	0,970	0,980	0,979	0,974	0,954					
Псковская область	0,932	0,769	0,794	0,800	0,800	0,813	0,841	0,870	0,875	0,863					
<b>Центральный район</b>															
Брянская область	0,841	0,823	0,791	0,795	0,819	0,848	0,857	0,880	0,887	0,867					
Владимирская область	0,981	0,847	0,926	0,870	0,979	0,970	0,945	0,951	0,951	0,948					
Вологодская область	1,033	0,929	0,858	0,921	0,934	0,935	0,946	0,967	0,981	0,957					
Калужская область	0,877	0,900	0,885	0,799	0,847	0,862	0,866	0,976	0,988	0,965					
Костромская область	0,813	0,726	0,744	0,726	0,776	0,800	0,820	0,844	0,822	0,788					
* Москва	1,281	1,283	1,333	1,023	1,252	1,257	1,240	1,236	1,400	1,253					

Источник: информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» № 106

Кдо – индекс цен на СМР на дату оценки, определенный по информационно-аналитическому бюллетеню КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» № 108. Индекса два: 1) индекс пересчета с 01.01.2019 на сентябрь 2019, и 2) индекс пересчета с сентября 2019 на дату оценки.

Таблица 7. Корректирующий коэффициент стоимости строительства с 01.01.2019 на сентябрь 2019.

**Выпуск 108 • июль 2019**

**50**

**2** Строительно-монтажные работы

Дата оценки (квартал, год)	Центральный район						
	г. Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тульская область	Усредненно
01.01.2019	0,94517	0,94999	0,95922	0,95995	0,96812	0,96219	0,96982
01.01.2019	0,97306	0,96998	0,95952	0,96796	0,96441	0,96162	0,96433
индекс 100%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2020 г.	1,124	1,074	1,242	1,178	1,118	1,151	1,159
2021 г.	1,310	1,335	1,618	1,459	1,405	1,473	1,389
2022 г.	1,789	1,682	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2023 г.	2,087	1,937	2,297	2,075	2,097	2,182	2,038
2024 г.	2,389	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2025 г.	2,781	2,618	2,976	2,800	2,941	3,032	2,814
2026 г.	3,427	3,235	3,589	3,392	3,661	3,702	3,475
2027 г.	4,031	3,787	4,162	3,891	4,321	4,181	4,006
2028 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,727
2029 г.	5,239	5,077	5,325	5,055	5,406	5,527	5,181
2030 г.	6,074	6,016	6,208	5,944	6,037	6,210	5,959
2031 г.	7,206	6,727	6,466	6,940	6,299	6,391	6,281
2032 г.	8,494	8,278	7,488	7,228	7,116	7,360	8,062
2033 г.	10,172	12,14	8,248	7,282	6,079	6,175	7,252
2034 г.	10,389	7,79	6,642	7,529	6,381	6,404	7,015
2035 г.	10,028	7,952	6,408	7,783	6,272	6,430	6,223
2036 г.	10,230	8,358	6,794	8,181	6,386	6,627	6,483
2037 г.	10,489	8,125	6,035	6,495	6,594	6,008	6,107
2018 г.	11,235	9,739	9,125	8,845	8,787	9,294	9,390
1-й кв.	11,082	9,576	9,046	8,709	8,621	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,630	9,076	8,760	8,705	9,240	9,523
3-й кв.	11,304	9,810	9,188	8,824	8,841	9,452	9,644
4-й кв.	11,325	9,800	9,209	8,868	8,923	9,506	9,705
2019 г.	11,371	9,974	9,265	9,015	9,069	9,570	9,796
1-й кв.	11,390	10,004	9,321	9,057	9,013	9,625	9,806
июль	11,400	10,016	9,343	9,068	9,024	9,648	9,819
сентябрь	11,429	10,072	9,329	9,113	9,067	9,720	9,831
2-й кв.	11,419	10,031	9,338	9,080	9,034	9,667	9,819
3-й кв.							
4-й кв.							
2019 г. (среднекв.)							
июль	11,465	10,100	9,364	9,120	9,062	9,740	9,846
август	11,430	10,125	9,369	9,148	9,100	9,761	9,860
сентябрь	11,516	10,157	9,414	9,185	9,116	9,782	9,875

Источник: информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №108, стр. 51

Таблица 8. Корректирующий коэффициент стоимости строительства с сентября 2019 на дату оценки.

**ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИИ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2019-2022 гг. (с учетом НДС)**

МСРЛ, ФБД	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		МСРЛ, ФБД	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактический индекс к 01.01.2019, с учетом НДС	Прогноз инд. % к кварталу	Фактический индекс к 01.01.2019, с учетом НДС	Прогноз инд. % к кварталу		Фактический индекс к 01.01.2019, с учетом НДС	Прогноз инд. % к кварталу	Фактический индекс к 01.01.2019, с учетом НДС	Прогноз инд. % к кварталу
Март 08	57,243	4,105	47,872	1,444	Март 19	106,419	0,406	77,699	6,621
Июнь 08	60,454	5,889	49,800	4,027	Июнь 19	107,369	0,893	78,025	6,420
Сентябрь 08	63,872	5,554	52,124	4,696	Сентябрь 19	106,131	-1,154	82,317	3,501
Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	5,760	Декабрь 19	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 09	68,014	-0,799	53,521	1,800	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 09	69,469	-6,825	53,796	6,458	Июнь 16	107,243	0,908	89,289	-1,493
Сентябрь 09	68,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 16	109,648	2,240	88,551	-0,803
Декабрь 09	66,183	-6,975	54,290	0,554	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,252
Март 10	68,759	0,900	54,963	1,299	Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 17	114,175	1,804	85,900	0,090
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923	Декабрь 17	115,656	1,267	86,548	0,870
Март 11	73,088	-1,808	61,272	3,371	Март 18	116,043	0,334	86,090	-0,521
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213	Июнь 18	116,720	0,585	90,400	5,900
Сентябрь 11	75,234	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 18	117,395	0,579	94,146	4,143
Декабрь 11	78,602	2,897	62,424	0,923	Декабрь 18	118,573	1,055	94,249	0,110
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,134	Март 19	120,518	0,781	95,675	1,313
Июнь 12	84,795	7,586	64,427	2,011	Июнь 19	121,161	0,533	97,484	1,891
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,506	Сентябрь 19	121,576	-0,342	98,548	1,804
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340	Декабрь 19	122,242	0,548	100,482	1,827
Март 13	97,784	2,127	65,719	1,289	Март 20	122,876	-0,517	101,889	1,421
Июнь 13	98,099	0,281	66,503	1,275	Июнь 20	123,474	0,487	103,331	1,415
Сентябрь 13	104,157	6,219	67,079	0,790	Сентябрь 20	124,029	0,458	104,787	1,409
Декабрь 13	105,290	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 20	124,571	0,429	106,256	1,402
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 21	125,069	0,400	107,740	1,396
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,210	Июнь 21	125,534	0,371	108,207	1,390
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 21	125,965	0,343	110,749	1,384
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,200	Декабрь 21	126,362	-0,315	112,275	1,278
					Март 22	126,726	0,286	113,814	1,371
					Июнь 22	127,056	0,261	115,369	1,365

Источник: информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №108, стр. 100

Таблица 9. Индекс Иск по конструктивным системам на дату оценки.

Конструктивная система аналога	КС-1
Индекс пересчета с 01.01.2017 на 01.01.2019	1,285
Индекс пересчета с 01.01.2019 на сентябрь 2019	1,013
Индекс пересчета с сентября 2019 на дату оценки	1,016
Индекс пересчета цен на дату оценки	1,322

Значение прибыли предпринимателя принято в соответствии с данными источника информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., ПЦМИИОО, Нижний Новгород, 2018, табл. 45, стр. 95. ПП – прибыль предпринимателя (девелопера) равна 21%, взято максимальное значение с учетом строительства в Москве.

Таблица 10. Значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство универсальных производственно-складских объектов.

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Таблица 45

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		9,7%	21,0%
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	9,7%	21,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,9%	11,5%	24,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,1%	10,3%	22,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,1%	7,3%	16,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,6%	11,1%	24,1%

### Расчет величины физического износа и устареваний объекта оценки

Устаревание утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right)$$

где:

AD - накопленный износ, %;

D - физический износ, %;

FO - функциональное устаревание, %;

EO - внешнее устаревание, %.

Расчет величины физического износа

Физический износ – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Все оцениваемые здания и сооружения, входящие в состав объекта оценки, имеют относительно небольшой срок эксплуатации и находятся в хорошем состоянии. В связи с чем, в рамках настоящего Отчета величина их физического износа определялась с учетом их технического состояния, срока жизни и сведений указанных в технических паспортах.

Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = (Т_{\text{факт}} / Т_{\text{н}}) \cdot 100\%,$$

где И – износ, %;

$T_{\text{факт}}$  – хронологический возраст;

$T_{\text{н}}$  – нормативный срок физической жизни (данные предоставлены Заказчиком; определялся по технической документации).

Величина физического износа определяется в зависимости от типичного срока экономической жизни и хронологического срока службы здания. Данные об эффективном возрасте принимаются на основании данных Заказчика о фактическом возрасте с учетом регионально-климатического фактора, визуального осмотра фотографий и технического состояния объектов. Так как год постройки здания 1880, а Заказчиком не были предоставлены: технический паспорт здания, информация о датах капитальных и иных ремонтах, то оценщиком принято решение определить физический износ здания исходя из экспертной таблицы, приведенной ниже.

Физический износ зданий и сооружений рассчитывается исходя из данных экспертной таблицы из Методики определения физического износа гражданских зданий утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404, представленной ниже:

**Таблица 11. Шкала оценок технического состояния объектов.**

Общая характеристика технического состояния	Оценка технического состояния	Физический износ, %
Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	Хорошее	0-20
Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	Удовлетворительное	21-40
Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	Неудовлетворительное	41-60
Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	Ветхое	61-80
Конструктивные элементы - находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	Негодное	81-100

*Источник информации: Методика определения физического износа гражданских зданий утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404.*

Исходя из визуального осмотра и интервью с представителями Заказчика, техническое состояние было определено как удовлетворительное, физический износ 21-40%, взято среднее значение 30,5%.

**Функциональное устаревание** может быть устранимым и неустранимым. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ - устранимый. Элементом устранимого функционального износа можно считать отсутствие камина, затраты на установку которого перекрываются увеличением доходности и рыночной стоимости недвижимости. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному устареванию относится уменьшение стоимости из-за факторов, связанных как с недостатком, так и избытком качественных характеристик здания.

У оцениваемого объекта не выявлено признаков функционального устаревания, в связи с чем, значение

данного вида устаревания принято равным 0.

**Внешнее (экономическое) устаревание** в большинстве случаев неустранимо. Внешнее (экономическое) устаревание – это потеря в стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызван целым рядом причин, например, общеэкономическими, внутриотраслевыми, правовыми изменениями или изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами внешнего устаревания в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности, штрафы за загрязнение окружающей среды.

У оцениваемого объекта не выявлено признаков внешнего устаревания, в связи с чем, значение данного вида устаревания принято равным 0.

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества, в рамках затратного подхода, представлен в таблицах ниже.

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости.

Адрес	г. Москва, ул Потешная, д 6, строен 2
Наименование имущества	Здание
Наименование здания	Нежилое здание
Назначение	Склад
Кадастровый номер	77:03:0003025:1127
Год постройки	1880
Площадь, кв. м	2 279,30
Высота, м	4,50
Объем, куб. м	10 256,85
Этажность	1
Материал стен	Кирпич
Перекрытия	
Конструктивная система объекта оценки	КС-1
Конструктивная система аналога	КС-1
Источник информации, код аналога	ruПЗ.09.000.0055
Объем аналога, куб. м	7 000,00
Стоимость 1 куб. м аналога, руб.	4 811,00
Поправка на различие в конструктивных системах	1,00
Поправка на разницу в объемах	0,87
Индекс пересчета на дату оценки	1,322
Прибыль предпринимателя, %	1,21
Стоимость воспроизводства (замещения), руб.	68 657 467
Физический износ, %	30,5%
Функциональное устаревание, %	0%
Внешнее устаревание, %	0%
Совокупный износ, %	30,5%
Рыночная стоимость без НДС, руб.	47 716 939
Рыночная стоимость с НДС, руб.	57 260 327

Таким образом, рыночная стоимость объекта определенного затратным подходом без НДС, с учетом округления составляет:

**47 717 000 (Сорок семь миллионов семьсот семнадцать тысяч) рублей.**

## 5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества был использован метод сравнения продаж. Данная методология предполагает следующую последовательность проведения оценки:

- Изучение рынка и выбор предложений на продажу объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Отбор аналогов ведется по нескольким наиболее важным параметрам,

влияющих на их стоимость;

- Корректировка цен предложения по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями с объектом оценки;
- Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта путем согласования скорректированных результатов по разным аналогам.

### Определение стоимости здания

#### ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объекты оценки формально в соответствии с текущим использованием представляют собой складские здания.

Однако, учитывая специфику расположения (промышленная зона) и специфику объемно-планировочных характеристик (первоначальное проектное назначение, планировки, уровень отделки и т.п.), Оценщик считает, что наиболее достоверно рыночную стоимость здания будут определять аналоги складского назначения.

В качестве принятой всеми участниками рынка единицы сравнения отдельно стоящих зданий с земельными участками выступает стоимость 1 кв. м. площади зданий. К элементам сравнения относятся те характеристики зданий и земельных участков и проводимых с ними сделок, которые оказывают наиболее существенное влияние на изменение их стоимости.

Ниже в таблице показаны наиболее близкие к оцениваемым объектам аналоги. Часть информации, не содержащаяся в объявлениях (например, состояние, т.е. потребность в ремонтах разной степени, вид прав на земельный участок и т.п.) уточнялась путем телефонных переговоров с представителями продавцов.

**Таблица 13. Характеристики объектов-аналогов**

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наименование	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Местоположение	г. Москва, ул. Потешная, д 6, строен 2	г. Москва, 1-й Рижский пер., вл2Бс1	г. Москва, ул. Буракова, 16	г. Москва, проезд 3-й Перова Поля, 8С2	г. Москва, Юрловский проезд, 18
Административный округ Москвы	ВАО	СВАО	ВАО	ВАО	СВАО
Ближайшая станция метро	Преображенская площадь	Алексеевская	Шоссе Энтузиастов	Перово	Бибирево
Удаленность от центра, км	7,7	5,8	8,5	11,0	13,9
Назначение	Складское	Складское	Складское	Складское	Складское
Класс зданий	С	С	С	С	С
Капитальность зданий	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное	капитальное
Площадь, кв.м	2 279,30	1 284,0	8 728,2	6 500,0	5 434,3
Площадь земельного участка, кв.м	2 400,00	1 200,0	8 919,0	8 000,0	21 000,0
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Наличие коммуникаций	Электроэнергия, водопровод, канализация, отопление	Электроэнергия, водопровод, канализация, отопление	Электроэнергия, водопровод, канализация, отопление	Электроэнергия, водопровод, канализация, отопление	Электроэнергия, водопровод, канализация, отопление
Состояние помещений	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Высота потолков, м	3-5	выше 5	выше 5	выше 5	выше 5
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	есть	нет	нет
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть	есть
Железнодорожные пути	нет	нет	нет	нет	нет

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Цена предложения, руб.		61 000 000	375 000 000	350 000 000	240 000 000
Цена предложения, руб./кв. м		47 508	42 964	53 846	44 164
Источник информации	Данные Заказчика	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/234563702/">https://www.cian.ru/sale/commercial/234563702/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/224142034/">https://www.cian.ru/sale/commercial/224142034/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/179301372/">https://www.cian.ru/sale/commercial/179301372/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/234568764/">https://www.cian.ru/sale/commercial/234568764/</a>

### Проверка однородности выборки

Для проверки однородности выборки определим коэффициент вариации для скорректированных стоимостей аналогов по формуле:

$$V = \sqrt{\frac{1}{k-1} \cdot \sum_{i=1}^k (C_i - \bar{C})^2} \cdot 100\%$$

где

V — коэффициент вариации, %;

C<sub>i</sub> — результат определения цены i-го аналога;

C — среднее значение результатов;

k — количество использованных в процессе аналогов.

Значение коэффициента вариации составляет: 10,35% (0,1035);

В теории статистики, если «коэффициент вариации» меньше 0,33, то принято считать выборку однородной и полученный результат корректным. Совокупности, имеющие коэффициент вариации больше 33%, принято считать неоднородными (Т.В. Чернова «Экономическая статистика» Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 1999 г.).

Подтверждающая информация об аналогах приведена в Приложении к настоящему отчету.

### ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАСЧЕТОВ, КОТОРЫЕ НЕОБХОДИМО СДЕЛАТЬ ДО НАЧАЛА КОРРЕКТИРОВОК

- 1) Первые корректировки на весь комплекс, земельный участок с улучшениями.
- 2) Определяется стоимость земельного участка, входящего в состав каждого предложения путем корректировки на различия имущественных прав на земельный участок в составе оцениваемого объекта. В качестве базового значения принимается удельная стоимость земельного участка, определенная выше для объекта оценки с соответствующими корректировками для каждого из аналогов.
- 3) Полученная стоимость земельных участков вычитается из стоимости предложений. В результате остается стоимость улучшений (зданий и строений) в составе цены предложения, стоимость которых корректируется на следующем этапе.

### ОБОСНОВАНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

#### Корректировки общие на весь комплекс, земельный участок с улучшениями

**Скидка на торг:** В предположении, что финансовые условия сделки будут типичными, данная корректировка подразумевает скидку на торг. Скидка на торг позволяет перейти от цен предложений к ценам сделок. Скидка на торг зависит от объемов и активности рассматриваемого сегмента рынка коммерческой недвижимости. Принято считать, что чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. В данном случае корректировка определялась по данным источника: Сборник рыночных корректировок СРК-2019. Под ред. Яскевича Е.Е., НИЦЮ, Москва 2019., стр. 110, табл. 68. Скидка выбирается на среднем

уровне 12,0%.

### 3.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 03. Значения корректировки на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ по марку 2019 г., %

Полный адрес	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Коммерческие участки
	Архив	Проекты	Архив	Проекты	Архив	Проекты	Архив	Проекты	
	<b>Крупные города</b>								
Иркутск	4,6 (5)	3,8 (8)	3,3 (4)	7,9 (8)	3,3 (6)	16-11 (19,5)	6,3 (7)	11-13 (12)	10-12 (11)
Катанарбург	5-6 (5,5)	3-4 (7,5)	4-6 (5)	3,9 (8)	3-7 (6)	8-10 (9)	8-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Красноярск	3-4 (1,5)	6-3 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	4-6 (5)	3-11 (9,5)	3-7 (6)	8-11 (10)	10-11 (11,5)
Москва	4,3 (4,5)	6,4 (7)	3-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	16-12 (13)	4-8 (7)	13-14 (12)	10-14 (12)
Новосибирск	4-7 (5,5)	3-8 (6)	6-4 (7)	8-12 (10,5)	3-7 (6)	4-11 (9)	6-7 (6,5)	10-11 (11)	10-11 (10,5)
Омск-ин-Дом	4-6 (5)	3-8 (6)	5-7 (6)	10-12 (11)	3-7 (6)	16-12 (13)	3-8 (7,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
С.-Петербург	4,3 (4,3)	6,8 (7,5)	3,7 (6)	8-10 (9,5)	3,7 (6)	8-10 (9,5)	4-10 (8)	11-12 (11,5)	10-14 (12)
<b>Среднее по крупным городам в марку 2019 г.</b>	<b>4,78</b>	<b>7,57</b>	<b>5,85</b>	<b>9,28</b>	<b>6,90</b>	<b>10,07</b>	<b>7,07</b>	<b>11,28</b>	<b>11,40</b>
	<b>Средние города</b>								
Владивосток	4-8 (5)	3-9 (8,5)	3-8 (8,5)	10-12 (11)	3-7 (6)	4-10 (9)	3-9 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)
Уфа	3-7 (6)	3-9 (8)	6-8 (7)	10-12 (11)	3-7 (6)	4-11 (10)	3-10 (9,5)	10-12 (11)	12-14 (13)
Самарская	3-9 (8)	11-13 (12)	-	12-14 (13)	-	12-14 (13)	-	11-13 (12)	12-14 (13)
Саратов	3-7 (6)	8-12 (10,5)	3-7 (8)	8-10 (9)	4-8 (7)	8-11 (10)	3-9 (8)	10-11 (11)	12-14 (13)
Тамбов	3-7 (6)	4-10 (9)	6-8 (7)	8-11 (10)	3-8 (6)	11-13 (12)	4-10 (9)	8-11 (11)	12-14 (13)
Тверь	3-8 (7,5)	4-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	4-8 (7)	4-11 (10)	3-9 (8)	11-13 (12)	12-14 (13)
<b>Среднее по средним городам в марку 2019 г.</b>	<b>6,90</b>	<b>9,42</b>	<b>6,79</b>	<b>10,03</b>	<b>6,90</b>	<b>10,67</b>	<b>8,30</b>	<b>11,67</b>	<b>12,50</b>
	<b>Небольшие города и населенные пункты</b>								
Московская область в марку 2017 г.	3-7 (6,5)	4-11 (9)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	4-8 (7)	10-11 (10,5)	4-10 (8)	12-14 (13)	12-14 (13,5)

*Примечание: В скобках указаны средние значения.  
По данным исследования рынка жилья РФ за последние 5 лет при продаже при собственности покупателя в марку и в мае, и независимые - в июне и декабре.*

#### Передаваемые права на объект

В рамках данной работы объекты аналоги выбраны с аналогичным правовым титулом, как и объект оценки, поэтому к ним не применялась корректировка.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

#### Условия финансирования

Цены, по которым выставлены объекты-аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

#### Условия сделки

Все выбранные объекты-аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям продажи.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

Корректировка на изменение цен во времени (в период между датами сделок и датой оценки): В процессе проведения оценочного исследования цены объектов-аналогов были уточнены с представителями собственников. Поскольку цены предложений аналогов актуальны на дату оценки, корректировка по данному фактору сравнения не вносилась.

Корректировка на характеристику местоположения: Корректировка отражает степень инвестиционной привлекательность объектов оценки для дальнейшего коммерческого использования. Для производственно-складской недвижимости корректировка определялась по данным источника: Сборник рыночных корректировок СРК-2019. Под ред. Яскевича Е.Е., НЦПО, Москва 2019., стр. 78, рис. 36. Корректировка вводится на основании зависимости удаленности объектов от центра.



1.3.1.5. Москва. Стоимость прав собственности для производственно-складских помещений различных классов («В, С»)

Корректировка прав собственности для производственно-складских помещений в Москве.  
 Рисунок 36. Изменение удельной стоимости производственно – складских помещений в Москве при удалении от центра города

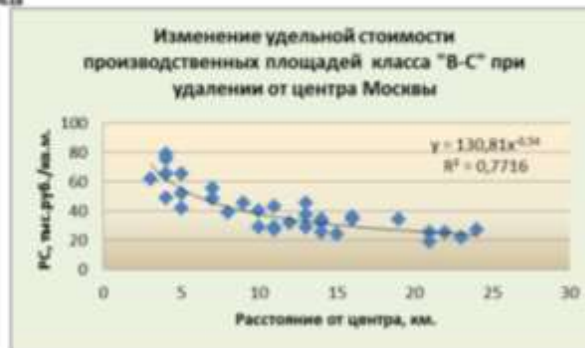


Таблица 14. Расчет корректировки на местоположение

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Удаленность от центра, км.	7,7	5,8	8,5	11	13,9
y	43	51	41	36	32
Корректировка на удаленность от центра	0%	-14%	5%	21%	38%

**Корректировка на плотность застройки:** Корректировка учитывает различие в плотности застройки объектов оценки и аналогов. В данном случае корректировка определялась по данным источника: к.т.н. Лейфер Л.А., Кашникова З. А. Модифицированный метод выделения для оценки рыночной стоимости земельных участков производственно - складского назначения. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки.

Расчеты производятся на основании полученного соотношения.

Есть площадь объекта оценки ( $S_{oo}$ ), площадь зу по ОО ( $S_{зуoo}$ ), и аналогичные данные по аналогу:  $S_{oa}$  и  $S_{зуoa}$ .

Также известна удельная (т.е. на 1 кв.м) стоимость зу под объектом оценки ( $C_{зу}$ ).

Поправка (денежная к единице сравнения) будет равна:

Поправка =  $C_{зу} * (S_{зуoo}/S_{oo} - S_{зуoa}/S_{oa})$ .

Считаем, сколько площади земли приходится на 1 кв. м здания (т.е. обратная величина к коэффициенту застройки). Разница между данным показателем для ОО и ОА показывает, сколько кв. м земли надо добавить/убавить к аналогу в расчете на 1 кв. м здания, чтобы сравнялись коэффициенты застройки.

Таблица 15. Расчет корректировки на плотность застройки

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь, кв.м	2 279,30	1 284,00	8 728,20	6 500,00	5 434,30
Площадь земельного участка, кв.м	2 400,00	1 200,00	8 919,00	8 000,00	21 000,00
Коэффициент отношения площади зданий к площади земельного участка	0,950	1,070	0,979	0,813	0,259
Разница между коэффициентами объекта оценки и аналогов		-0,120	-0,029	0,137	0,691
Плщадь земельных участков умноженная на разницу коэффициентов		-144	-258	1 098	14 510
Корректировка на плотность застройки	12 896*	-1 861 472	-3 323 845	14 155 012	187 108 902

\*Стоимость земельного участка 12 896 руб./кв.м, рассчитанная доходным подходом.

**Корректировки общие для земельных участков**

**Корректировка на состав передаваемых прав:** У объектов оценки все земельные участки находятся в собственности, у одного аналога земельный участок находится в долгосрочной аренде, введение соответствующей корректировки требуется. В данном случае корректировка определялась по данным источника: Сборник рыночных корректировок СРК-2019. Под ред. Яскевича Е.Е., НЦПО, Москва 2019., стр. 53, табл. 25. Корректировка для долгосрочной аренды 7,6%.

**1.2.5. РАЗНИЦА В СТОИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРАВАМИ СОБСТВЕННОСТИ И С ПРАВАМИ АРЕНДЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

**Неиспользование:** Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с разницей рынка купли – продажи на различные права для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на ЗУ и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на ЗУ.

В ниже приведенной таблице представлены соотношения между рыночной стоимостью объектов коммерческой недвижимости, реализуемых на рынке с правами собственности и правами долгосрочной аренды на ЗУ.

Таблица 25. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Разница от контроля, %	РС объект/РС аренда
1.1	Москва	Торгово	до 5	1,108
1.2		Торгово	5-10	1,092
1.3		Офисно	до 2,5	1,111
1.4		Офисно	3 - 7	1,092
1.5		Офисно	12 - 14	1,118
1.6		Промышленно-складско	8 - 10	1,076
1.7		Промышленно-складско	10 - 14	1,099

**Корректировка на размер площади земельных участков:** Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из размера общей площади земельных участков. Существует устойчивая закономерность, показывающая, что удельная стоимость 1 кв. м. объектов недвижимости снижается с ростом площади объектов. В данном случае корректировка определялась по данным источника: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А., ПЦМИИОО, Нижний Новгород, 2018, табл. 40, стр. 104.

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под индустриальную застройку (промышленного назначения), расположенных в городах с различной численностью**

Таблица 40

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) г. Москва					
Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки <1	1,00	1,10	1,27	1,43	1,51
1-2,5	0,91	1,00	1,15	1,30	1,36
2,5-5	0,79	0,87	1,00	1,13	1,19
5-10	0,70	0,77	0,88	1,00	1,05
>10	0,66	0,73	0,84	0,95	1,00

Таблица 16. Расчет корректировки на площадь земельного участка

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь, кв.м	2 400,00	1 200,00	8 919,00	8 000,00	21 000,00
Корректировка на площадь		0%	0%	0%	10%

**Корректировка на различия в коммуникациях**

Все объекты – аналоги, как и оцениваемый объект, находятся, имеют аналогичные коммуникации, корректировка по данному фактору сравнения не вносилась.

**Корректировка на наличие ж/д подъезда.**

Корректировка на наличие железнодорожных путей не применяется, так как аналоги, как и оцениваемый объект не имеют железнодорожных путей.

Затем полученные стоимости земельных участков вычитаются из стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), расчет стоимостей — это произведение площади земельного участка аналога и стоимости 1 кв. м

земельного участка, рассчитанного в доходном подходе. Далее переходим к корректировкам только улучшений.

### Корректировки для улучшений

Корректировка на размер площади зданий. Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из размера общей площади зданий, комплексов и иных объектов недвижимости. В данном случае корректировка определялась по данным источника: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., ПЦММОО, Нижний Новгород, 2018, стр. 175, табл. 75.

#### Матрицы коэффициентов

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах с различной численностью**

Таблица 75

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

### Корректировка на наличие отопления

Корректировка учитывает ценовую разницу объектов недвижимости с отоплением и без отопления. Корректировка не применялась, так как аналоги, как и оцениваемый объект, имеют отопление.

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов. Корректировка учитывает наличие грузоподъемных механизмов. Корректировка определялась по данным источника: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., ПЦММОО, Нижний Новгород, 2018, стр. 215, табл. 113, применяется корректировка + или- 11%.

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал**

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Корректировка на высоту потолков. Объекты оценки и аналоги имеют разную высоту потолков в зданиях, поэтому необходимо применить корректировки. Корректировки определялись по данным источника: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., ПЦММОО, Нижний Новгород, 2018, стр. 213, табл. 112, применяется корректировка + или- 9%.

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 112

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолков до 5 метров к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта с высотой потолков от 5 до 7 метров	0,91	0,83	0,98

Корректировка на состояние зданий. Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из отличий в состоянии объектов. Все объекты-аналоги, по заверениям представителей продавцов имеют рабочее состояние, как и объекты оценки, поэтому корректировка не вводилась.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

В следующих таблицах приведены расчеты объектов оценки.

Таблица 17. Расчет стоимости объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Наименование	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Складское	Складское	Складское	Складское	Складское
<b>Корректировки комплекса (здание и земельный участок)</b>					
Цена предложения, руб.		61 000 000	375 000 000	350 000 000	240 000 000
Корректировка на торг		<b>-12,0%</b>	<b>-12,0%</b>	<b>-12,0%</b>	<b>-12,0%</b>
Скорректированная цена, руб.		53 680 000	330 000 000	308 000 000	211 200 000
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		53 680 000	330 000 000	308 000 000	211 200 000
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		53 680 000	330 000 000	308 000 000	211 200 000
Условия сделки		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия сделки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		53 680 000	330 000 000	308 000 000	211 200 000
Дата предложения	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020
Корректировка на дату экспозиции		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		53 680 000	330 000 000	308 000 000	211 200 000
Удаленность от центра, км	7,7	5,8	8,5	11,0	13,9
Корректировка на местоположение		<b>-14%</b>	<b>5%</b>	<b>21%</b>	<b>38%</b>

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная цена, руб.		46 063 680	348 092 902	373 420 172	290 547 347
Коэффициент площади застройки	0,950	1,070	0,979	0,813	0,259
Корректировка на плотность застройки		<b>-1 861 472</b>	<b>-3 323 845</b>	<b>14 155 012</b>	<b>187 108 902</b>
Скорректированная цена, руб.		44 202 208	344 769 058	387 575 184	477 656 249
<b>Корректировки земельного участка</b>					
Площадь земельного участка, кв.м		1 200	8 919	8 000	21 000
Стоимость земельного участка, руб./кв. м		12 896	12 896	12 896	12 896
Стоимость земельного участка, руб.		15 474 656	115 015 381	103 164 373	270 806 480
Передаваемые права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды
Корректировка на передаваемые права		0%	<b>7,6%</b>	0%	<b>7,6%</b>
Скорректированная цена земельного участка, руб.		15 474 656	123 756 550	103 164 373	291 387 773
Наличие коммуникаций	Электроэнергия, водопровод, канализация, отопление	Электроэнергия, водопровод, канализация, отопление	Электроэнергия, водопровод, канализация, отопление	Электроэнергия, водопровод, канализация, отопление	Электроэнергия, водопровод, канализация, отопление
Корректировка на наличие коммуникаций		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		15 474 656	123 756 550	103 164 373	291 387 773
Площадь земельного участка, кв.м	2 400,00	1 200,00	8 919,00	8 000,00	21 000,00
Корректировка на площадь земельного участка		0%	0%	0%	<b>10%</b>
Скорректированная цена, руб./кв. м		15 474 656	123 756 550	103 164 373	320 526 550
<b>Корректировки улучшений</b>					
Цена улучшений без учета земельного участка, руб.		28 727 552	221 012 508	284 410 811	157 129 699
Площадь, кв.м	2 279,3	1 284,0	8 728,2	6 500,0	5 434,3
Корректировка на площадь		0%	<b>8%</b>	<b>8%</b>	<b>8%</b>
Скорректированная цена, руб.		28 727 552	238 693 508	307 163 675	169 700 075
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отопления		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		28 727 552	238 693 508	307 163 675	169 700 075
Наличие грузоподъемных	нет	нет	есть	нет	нет

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
механизмов					
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		0%	-11%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		28 727 552	212 437 223	307 163 675	169 700 075
Высота потолков, м	3-5	выше 5	выше 5	выше 5	выше 5
Корректировка на высоту потолков		-9%	-9%	-9%	-9%
Скорректированная цена, руб.		26 142 072	193 317 872	279 518 945	154 427 068
Состояние помещений	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка на состояние		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		26 142 072	193 317 872	279 518 945	154 427 068
Скорректированная цена, руб./кв. м		20 360	22 149	43 003	28 417
Число корректировок по каждому аналогу (Ri)		4	7	5	7
Общее число корректировок (Rmax)		23			
Вес аналога $W_i=(R_{max}-R_i)$		19	16	18	16
Суммарный вес ( $\Sigma W_i$ )		69			
Весовой коэффициент аналога ( $W_i/\Sigma W$ )		0,28	0,23	0,26	0,23
Удельное значение рыночной стоимости		5 606	5 136	11 218	6 589
Стоимость с НДС, руб./кв. м	28 550				
Стоимость без НДС, руб./кв. м	23 792				
Стоимость без НДС, руб.	54 228 128				

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки определенная в рамках сравнительного подхода без НДС, с учетом округления составляет:

**54 228 000 (Пятьдесят четыре миллиона двести двадцать восемь тысяч) рублей.**

### **5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Существует два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод капитализации денежного потока и метод дисконтированных денежных потоков.

Метод дисконтированных будущих денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих, можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной. Другими словами, метод более применим к приносящим доход предприятиям, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Метод капитализации прибыли используется, когда имеется достаточно данных для определения нормализованного денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста умеренны, денежный поток достаточно значительная положительная величина. Данный метод наиболее применим к предприятиям, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод капитализации базируется на приведении потока будущих доходов в единую сумму текущей стоимости. Данный метод используется, когда ожидается, что будущие чистые доходы компании или ее денежные потоки будут либо равны текущим, либо будут стабильно расти и являться значительными положительными величинами.

В рамках доходного подхода для оценки недвижимого имущества используется метод прямой капитализации денежных потоков. При использовании метода прямой капитализации может капитализироваться некоторый нормализованный уровень непрерывно меняющихся доходов (с одним и тем же темпом роста, возможно нулевым). То есть использование данного метода оказывается более подходящим, когда текущее состояние объекта оценки может дать определенное представление о его функционировании в будущем. Стоимость объекта определяется как отношение потока доходов к коэффициенту капитализации при допущении о том, что в обозримом будущем доходы останутся примерно на одном уровне, близком нынешнему или изменяться достаточно равномерно.

Поэтому, при оценке рыночной стоимости коммерческих площадей на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации или методом капитализации по расчетным моделям.

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

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

где

NOI - чистый операционный доход;

R - общий коэффициент капитализации.

Для метода прямой капитализации используется коэффициент R, определяемый по данным справочников.

В данном отчете используется метод капитализации по расчетным моделям, в котором определяется ставка дисконтирования по данным справочников, а затем вычитаются планируемые темпы роста чистого операционного дохода определенные по данным справочников.

$$R = d - g$$

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

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчет ставки дисконта;
- расчёт коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества

#### **Определение величины, текущей стоимости доходов**

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

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.

Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.

Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

К резерву относятся такие элементы здания и оборудования, срок службы которых меньше прогнозируемого срока экономической жизни здания.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

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

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата. Для оценки рыночной арендной платы использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым. Объекты сравнения отбирались на основании следующих критериев: местоположение, доступ к объекту, внешний вид, состояние объекта, качество конструкции, рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств.



**Определение величины, текущей стоимости доходов для объекта оценки**

В качестве единицы сравнения арендуемых площадей обычно выступает удельная арендная ставка за 1 кв. м. в месяц или в год.

Характеристика объектов - аналогов приведена в следующей таблице. Часть информации по аналогам получена в ходе телефонных переговоров с представителями продавцов или арендодателей.

**Таблица 18. Характеристика объектов-аналогов**

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наименование	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Местоположение	г. Москва, ул Потешная, д 6, строен 2	г. Москва, ул. 1-я Бухвостова, 12/11к11	г. Москва, Малая Семеновская ул., 30С1	г. Москва, Вольная ул., 37	г. Москва, Вольная ул., 39
Административный округ Москвы	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО
Ближайшая станция метро	Преображенская площадь	Преображенская площадь	Семеновская	Соколиная гора	Соколиная гора
Удаленность от центра, км	7,7	7,7	7,4	8,5	8,5
Назначение	Складское	Складское	Складское	Складское	Складское
Площадь, кв.м	2 279,30	1 000,00	921,00	400,00	600,00
Наличие коммуникаций	Электроэнергия, водопровод, канализация, отопление	Электроэнергия, водопровод, канализация, отопление	Электроэнергия, водопровод, канализация, отопление	Электроэнергия, водопровод, канализация, отопление	Электроэнергия, водопровод, канализация, отопление
Состояние помещений	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Высота потолков, м	3-5	3-5	3-5	3-5	выше 5
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет	нет
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть	есть
Железнодорожные пути	нет	есть	нет	нет	нет
Передаваемые права на объект	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коммунальные платежи		Платятся отдельно по показаниям счетчиков и договорам с коммунальными службами	Платятся отдельно по показаниям счетчиков и договорам с коммунальными службами	Платятся отдельно по показаниям счетчиков и договорам с коммунальными службами	Платятся отдельно по показаниям счетчиков и договорам с коммунальными службами
Эксплуатационные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Цена предложения с НДС, руб./кв.м/год		7 000	8 504	7 500	7 200
Источник информации	Данные Заказчика	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/221309576/">https://www.cian.ru/rent/commercial/221309576/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/228946541/">https://www.cian.ru/rent/commercial/228946541/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/228705072/">https://www.cian.ru/rent/commercial/228705072/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/224206363/">https://www.cian.ru/rent/commercial/224206363/</a>

**Проверка однородности выборки**

Для проверки однородности выборки определим коэффициент вариации для скорректированных стоимостей аналогов по формуле:

$$V = \sqrt{\frac{1}{k-1} \cdot \sum_{i=1}^k (C_i - \bar{C})^2} \cdot 100\%$$

где

V — коэффициент вариации, %;

$C_i$  — результат определения цены  $i$ -го аналога;  
 $C$  — среднее значение результатов;  
 $k$  — количество использованных в процессе аналогов.  
 Значение коэффициента вариации составляет: 8,84% (0,0884);

В теории статистики, если «коэффициент вариации» меньше 0,33, то принято считать выборку однородной и полученный результат корректным. Совокупности, имеющие коэффициент вариации больше 33%, принято считать неоднородными (Т.В. Чернова «Экономическая статистика» Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 1999 г.).

Учитывая высокий показатель однородности выборки, итоговое значение получено простым арифметическим усреднением скорректированных стоимостей.

Подтверждающая информация об аналогах приведена в Приложении к настоящему отчету.

В следующей таблице показаны расчеты арендной ставки для объектов оценки. Описание примененных корректировок приведено ниже.

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 19. Расчет арендной ставки для объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Наименование	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Назначение	Складское	Складское	Складское	Складское	Складское
Цена предложения, руб./кв.м/год		7 000	8 504	7 500	7 200
Корректировка на торг		<b>-7,0%</b>	<b>-7,0%</b>	<b>-7,0%</b>	<b>-7,0%</b>
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		6 510	7 909	6 975	6 696
Передаваемые права на объект	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		6 510	7 909	6 975	6 696
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		6 510	7 909	6 975	6 696
Условия сделки		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия сделки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		6 510	7 909	6 975	6 696
Дата предложения	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020
Корректировка на дату экспозиции		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		6 510	7 909	6 975	6 696
Удаленность от центра, км	7,7	7,7	7,4	8,5	8,5
Корректировка на местоположение		0%	<b>-2%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		6 510	7 741	7 357	7 063
Площадь, кв.м	2 279,3	1 000,0	921,0	400,0	600,0
Корректировка на		0%	<b>-11%</b>	<b>-16%</b>	<b>-11%</b>

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
площадь					
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		6 510	6 889	6 180	6 286
Наличие отопления	Электроэнергия, водопровод, канализация, отопление	Электроэнергия, водопровод, канализация, отопление	Электроэнергия, водопровод, канализация, отопление	Электроэнергия, водопровод, канализация, отопление	Электроэнергия, водопровод, канализация, отопление
Корректировка на наличие отопления		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		6 510	6 889	6 180	6 286
Высота потолков, м	3-5	3-5	3-5	3-5	выше 5
Корректировка на высоту потолков		0%	0%	0%	-9%
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		6 510	6 889	6 180	5 720
Наличие грузоподъемных механизмов	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		6 510	6 889	6 180	5 720
Состояние помещений	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка на состояние		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		6 510	6 889	6 180	5 720
Число корректировок по каждому аналогу (Ri)		1	3	3	4
Общее число корректировок (Rmax)		11			
Вес аналога $W_i=(R_{max}-R_i)$		10	8	8	7
Суммарный вес ( $\Sigma W_i$ )		33			
Весовой коэффициент аналога ( $W_i/\Sigma W$ )		0,30	0,24	0,24	0,21
Удельное значение рыночной стоимости		1 973	1 670	1 498	1 213
<b>Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год</b>	<b>6 355</b>				

#### ОБОСНОВАНИЕ ВНОСИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Скидка на торг: В предположении, что финансовые условия сделки будут типичными, данная корректировка подразумевает скидку на торг. Скидка на торг позволяет перейти от ставок аренды предложений к ставкам аренды сделок. Скидка на торг зависит от объемов и активности рассматриваемого сегмента рынка коммерческой недвижимости. Принято считать, что чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. В данном случае корректировка определялась по данным источника: Сборник рыночных корректировок СРК-2019. Под ред. Яскевича Е.Е., НЦПО, Москва 2019., стр. 110, табл. 68. Скидка выбирается на среднем уровне 7,0%.

## 1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 03. Значения корректировки на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ по кварталу 2019 г., %

Полосный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская			Земельный участок
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа	
<b>Крупные города</b>										
Воронеж	4,6 (0)	7,8 (0)	3,3 (4)	7,9 (0)	3,3 (0)	10-11 (10,5)	6,8 (7)	11-13 (12)	10-12 (11)	
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-8 (7,5)	4-6 (5)	7,9 (0)	3-7 (0)	8-10 (9)	8-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)	
Владивосток	3-4 (3,5)	8-8 (7)	3-7 (0)	8-10 (0)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	3-7 (0)	8-11 (10)	10-11 (10,5)	
Москва	4,3 (4,5)	6,4 (7)	7-9 (0)	8,10 (0)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-8 (7)	10-14 (12)	10-14 (12)	
Новосибирск	4,7 (5,3)	7-8 (0)	6-8 (7)	8,12 (10,5)	3-7 (0)	8-11 (9)	8-7 (0,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	
Омск-ин-Домо	4-6 (5)	7-8 (0)	3-7 (0)	10-12 (11)	3-7 (0)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	10-14 (12)	
С.-Петербург	4,3 (4,5)	6,8 (7,5)	3,7 (0)	8,10 (0)	3,7 (0)	8,10 (9,5)	8,10 (0)	11-12 (11,5)	10-14 (12)	
Среднее по крупным городам в квартале 2019 г.	4,78	7,57	5,85	8,28	6,80	10,07	7,07	11,35	11,40	
<b>Средние города</b>										
Владивосток	4-8 (5)	7-9 (0)	3-5 (0,5)	10-12 (11)	3-7 (0)	8-10 (0)	7-9 (0)	10-14 (12)	10-12 (11)	
Омск	3-7 (0)	7-9 (0)	6-8 (7)	10-12 (11)	3-7 (0)	8-11 (10)	7-10 (0,5)	10-12 (11)	12-14 (13)	
Самарская	3-9 (0)	11-13 (12)	-	12-14 (13)	-	12-14 (13)	-	11-13 (12)	12-14 (13)	
Саратовская	3-7 (0)	8-12 (10,5)	3-7 (0)	8-10 (0)	8-8 (7)	8-11 (10)	7-9 (0)	10-12 (11)	12-14 (13)	
Тамбов	3-7 (0)	8-10 (0)	6-8 (7)	8-11 (10)	3-9 (0)	11-13 (12)	8-10 (0)	8-11 (11)	12-14 (13)	
Тверь	3-8 (3,5)	8-10 (0)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-8 (7)	8-11 (10)	7-9 (0)	11-13 (12)	12-14 (13)	
Среднее по средним городам в квартале 2019 г.	6,88	9,42	6,79	10,83	6,80	10,07	8,30	11,67	12,50	
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>										
Московская область в квартале 2019 г.	3-7 (0,5)	8-11 (7,5)	3-8 (0,5)	10-13 (11,5)	4-8 (7)	10-14 (10,5)	8-10 (0)	12-14 (13)	12-14 (13)	

*Примечание: В скобках указаны средние значения.  
По данным исследовательского рынка жилой недвижимости России при поддержке Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ за период с января по декабрь.*

Передаваемые права на объект

В рамках данной работы объекты аналоги выбраны с аналогичным правовым титулом, как и объект оценки, поэтому к ним не применялась корректировка.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

Условия финансирования

Ставки аренды, по которым выставлены объекты-аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

Условия сделки

Все выбранные объекты-аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что ставки аренды на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям продажи.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

Корректировка на изменение ставок аренды во времени (в период между датами сделок и датой оценки): В процессе проведения оценочного исследования ставки аренды объектов-аналогов были уточнены с представителями собственников. Поскольку ставки аренды предложений аналогов актуальны на дату оценки, корректировка по данному фактору сравнения не вносилась.

Корректировка на характеристику местоположения: Корректировка отражает степень инвестиционной привлекательность объектов оценки для дальнейшего коммерческого использования. Для производственно-складской недвижимости корректировка определялась по данным источника: Сборник рыночных корректировок СРК-2019. Под ред. Яскевича Е.Е., НЦПО, Москва 2019., стр. 78, рис. 36. Корректировка вводится на основании зависимости удаленности объектов от центра.

1.3.1.5. Москва. Стоимость прав собственности для производственно-складских помещений различных классов («В, С»)

Корректировка прав собственности для производственно-складских помещений в Москве.  
 Рисунок 36. Изменение удельной стоимости производственно-складских помещений в Москве при удалении от центра города

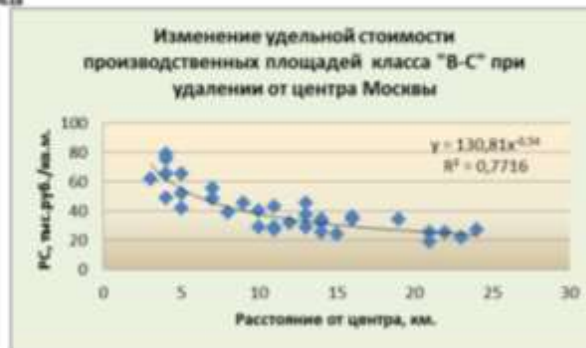


Таблица 20. Расчет корректировки на местоположение

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Удаленность от центра, км.	7,7	7,7	7,4	8,5	8,5
y	43	43	44	41	41
Корректировка на удаленность от центра	0%	0%	-2%	5%	5%

Корректировка на размер площади зданий. Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из размера общей площади зданий, комплексов и иных объектов недвижимости. В данном случае корректировка определялась по данным источника: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., ПЦМИИОО, Нижний Новгород, 2018, стр. 175, табл. 75.

*Матрицы коэффициентов*

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 75

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

Корректировка на наличие отопления

Корректировка учитывает ценовую разницу объектов недвижимости с отоплением и без отопления. Корректировка не применялась, так как аналоги, как и оцениваемый объект, имеют отопление.

Корректировка на высоту потолков. Объекты оценки и аналог №4 имеют разную высоту потолков в зданиях, поэтому необходимо применить корректировку. Корректировка определялась по данным источника: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., ПЦМИИОО, Нижний Новгород, 2018, стр. 213, табл. 112, применяется корректировка - 9%.

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 112

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолков до 5 метров к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта с высотой потолков от 5 до 7 метров	0,91	0,83	0,98

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов. Корректировка учитывает наличие грузоподъемных механизмов. Корректировка не применялась, так как ГПМ отсутствуют у аналогов и объекта оценки.

Корректировка на состояние зданий. Данная корректировка отражает ценовую разницу в сделках исходя из отличий в состоянии объектов. Все объекты-аналоги, по заверениям представителей продавцов имеют рабочее состояние, как и объекты оценки. Корректировка не применяется.

#### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА**

##### Размер арендопригодной площади

Размер арендопригодной площади может быть меньше общей площади объекта или равен ей, если объект сдается в аренду целиком. В общем случае из общей площади для получения значения арендопригодной вычитаются площади коридоров и лестничных пролетов, специализированных помещений (вент. камер, электрощитовых и т.п.).

Вычисляется размер пригодной для аренды площади, согласно экспликации из технического паспорта объекта. Для объектов, у которых экспликации отсутствуют, пригодные для аренды площади рассчитываются на основании данных ассоциаций СтатРиэлт и ВОМА (<https://statrielt.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666>; <https://www.klerk.ru/buh/articles/160741/>).

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:

$$K \text{ корид.} = S \text{ общ.} / S \text{ арендопригодн.}$$

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

$$S \text{ арендопригодн.} = S \text{ общ.} - S \text{ вспомог.}$$

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка

коммерческой недвижимости ВОМА (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корид.}$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки.

**Таблица 21. Коэффициент арендопригодной площади зданий**

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
<b>1.</b>	<b>Здания, построенные до 1992 года</b>		
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	0,84 – 0,96	<b>0,9</b>
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	0,77 – 0,91	<b>0,84</b>
1.3.	Складские здания и блоки	0,88 – 0,98	<b>0,93</b>
1.4.	Производственные здания и блоки	0,84 – 0,98	<b>0,91</b>
<b>2.</b>	<b>Здания, построенные после 1991 года</b>		
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	0,83 - 0,87	<b>0,85</b>
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	0,83 - 0,89	<b>0,86</b>
3.3.	Складские здания и блоки	0,92 - 0,98	<b>0,95</b>
4.4.	Производственные здания и блоки	0,86 - 0,98	<b>0,92</b>

Данные ВОМА, косвенно, подтверждают данную таблицу.

Коэффициент арендопригодной площади взят в размере среднего значения для складских зданий 0,93.

Затем пригодная для аренды площадь умножается на арендную ставку, рассчитанную выше.

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

**Формула 1. Расчетная модель.**

$$\text{ДВД} = \text{ПДВ} - \text{Потери}$$

где:  
ДВД – действительный валовой доход.  
ПДВ – потенциальный валовой доход.  
Потери – недозагрузка (простой) и потери при сборе арендной платы.

#### Коэффициент недозагрузки (доля вакантных площадей)

Коэффициент недозагрузки определяется по данным обзора складской недвижимости на уровне 2,3%.

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

**Формула 2. Расчетная модель.**

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} \text{ (Операционные расходы)}$$

Оценщик не располагает информацией о среднегодовых операционных расходах на содержание объекта оценки (расходы на страхование, расходы на содержание территории и текущий ремонт, расходы на управление и прочее), приходящихся на объект оценки.

#### Определение операционных расходов (ОР)

Операционные расходы в виде доли от потенциального валового дохода (ПВД) можно определить по данным источника: Сборник рыночных корректировок СРК-2019. Под ред. Яскевича Е.Е., НЦПО, Москва 2019., стр. 103, табл. 58. Учитываем эксплуатационные расходы в размере 1 420 руб./кв.м в год, так как только они входят в арендную ставку.

**1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)**

Таблица 18. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м (с учетом НДС)

№ п/п	Город/Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	1 180	4 118	4 308
	Эксплуатационные расходы	1 520	4 200	2 830
1.2	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	8 940	7 130	7 680
	Эксплуатационные расходы	4 420	4 890	2 870
1.3	Производственно - складские помещения:			
	Операционные расходы	2 990	2 600	1 890
	Эксплуатационные расходы	2 150	1 940	1 420
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	4 490	1 700	1 700
2.2	Торговые помещения:			
	Операционные расходы	7 400	4 180	4 690
2.3	Производственно - складские помещения:			
	Операционные расходы	2 380	2 030	1 430
	Эксплуатационные расходы	1 380	1 430	1 580
3	Московская область			
3.1	Производственно - складские помещения:			
	Операционные расходы	1 790 - 2 470	1 410 - 2 430	1 820 - 1 990

\* Расходы для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 11 - 18% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 3% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 3% - для средних).

Таблица 19. Структура операционных расходов

Наименование	Постоянные ОП	Переменные ОП
Земельный налог	На имущество и землю	На оплату труда
Страхование	На недвижимость	На персонал
Услуги связи	По управленческому учету	Оплата труда
Маркетинг	Публикации, реклама	Сопровождение сделок, договоров
Энергообеспечение	Минимальное потребление (при консервации)	При сдаче в аренду
Коммунальные услуги		Водообеспечение, канализация, уборка мусора
Технически эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и др.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на амортизацию		Завышение быстрозначительных элементов недвижимости

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ**

Ставки капитализации для складской недвижимости определяется по данным обзора складской недвижимости на уровне 10,75 – 11,75%. Для расчета берем среднее значение 11,25%.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ**

Таблица 22. Расчет стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН)

Наименование имущества	Нежилое здание
Назначение	Складское
Кадастровый номер	77:03:0003025:1127
Площадь общ., кв. м	2 279,30
Коэффициент арендопригодной площади	0,93
Площадь, пригодная для аренды, кв. м	2 119,75
Ставка аренды с НДС, руб./кв. м/год	6 355
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	13 470 000
Недозагрузка, %	2,3%
Действительный валовый доход (ДВД), руб.	13 160 190
Эксплуатационные расходы, руб./кв.м/год	1 420
Эксплуатационные расходы, руб.	3 236 606
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	9 923 584
Ставка капитализации, %	11,25%
Стоимость ЕОН с НДС, руб.	88 209 639

Далее выделяем долю улучшений в едином объекте недвижимости (ЕОН).



## Определение рыночной стоимости земельного участка

В рамках данного подхода стоимость земельного участка определяется методом остатка.

Методом остатка оценивают застроенные и незастроенные земельные участки. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Расчет по методу остатка проводят в такой последовательности:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Стоимость воспроизводства/замещения улучшений рассчитаны в затратном подходе отчета (стоимость здания без учета земельного участка), она составляет: 57 260 327 руб. с НДС.

Стоимость единого объекта недвижимости (земельный участок и улучшения (складское здание)) рассчитаны в доходном подходе отчета, она составляет: 88 209 639 руб. с НДС.

Стоимость земельного участка методом остатка рассчитана в таблице ниже.

Ниже в таблице представлена рыночная стоимость земельного участка определенная в рамках доходного подхода.

**Таблица 23. Расчет стоимости земельного участка определенная в рамках доходного подхода**

Стоимость ЕОН с НДС, руб.	88 209 639
Стоимость улучшений с НДС, руб.	57 260 327
Стоимость земельного участка, руб.	30 949 312
Стоимость земельного участка, руб./кв.м	12 896

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка определенная в рамках доходного подхода без НДС, с учетом округления составляет:

**30 949 000 (Тридцать миллионов девятьсот сорок девять тысяч) рублей.**

## 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Процесс согласования результатов отражает адекватность и точность применяемых подходов к оценке стоимости объектов оценки. Итоговая стоимость объектов оценки является результатом анализа всего проведенного ранее оценочного исследования.

При определении рыночной стоимости производственно-складской недвижимости были использованы два подхода: доходный и сравнительный.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При проведении согласования результатов были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

Таблица 24. Результаты оценки (руб. без учета НДС), руб.

№ п/п	Наименование имущества	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость ЗП, руб.	Рыночная стоимость СП, руб.	Рыночная стоимость ДП, руб.
1	Нежилое здание (склад)	77:03:0003025:1127	2 279,30	47 716 939	54 228 128	
2	Земельный участок	77:03:0003025:1002	2 400,00			30 949 312

Основываясь на допущениях и ограничивающих условиях, применяемых при проведении оценки, оценщик считает, что все подходы дают адекватную оценку рыночной стоимости объекта оценки, что подтверждается сравнительной близостью полученных результатов.

При определении рыночной стоимости части производственно-складской недвижимости были использованы три подхода: затратный, доходный и сравнительный.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При проведении согласования результатов были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

Затратный подход применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. То есть он применим к объектам специализированной недвижимости, рынок которой неразвит.

Так как рынок производственно-складской недвижимости развит и имеет достаточное количество аналогов, то таким объектам, рассчитанным затратным подходом присваивается вес 0,3, а сравнительным подходом вес 0,7.

В случаях, когда применялся один доходный подход, ему присваивается вес 1,0.

Таблица 25. Согласование результатов оценки недвижимого имущества, полученных при применении различных подходов, руб. без НДС.

№ п/п	Наименование имущества	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость ЗП, руб.	Рыночная стоимость СП, руб.	Рыночная стоимость ДП, руб.	Весовой коэффициент ЗП	Весовой коэффициент СП	Весовой коэффициент ДП	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание (склад)	77:03:0003025:1127	2 279,30	47 716 939	54 228 128		0,30	0,70		52 274 772
2	Земельный участок	77:03:0003025:1002	2 400,00			30 949 312			1,00	30 949 312
	<b>ИТОГО:</b>									<b>83 224 084</b>

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки определенная в рамках двух подходов без НДС, с учетом округления составляет:

**83 224 000 (Восемьдесят три миллиона двести двадцать четыре тысячи) рублей.**

## 7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Оценка стоимости объекта: недвижимое имущество в виде здания общей площадью 2 279,30 кв. м, на земельном участке общей площадью 2 400,00 кв. м, расположенное по адресу: 107076, г Москва, ул. Потешная, д. 6, стр. 2, принадлежащие Обществу с ограниченной ответственностью «ИСТОК», (ИНН 7718962215, ОГРН 5137746243432 от 26.12.2013 г.). В результате проведенных расчетов установлено, что общая рыночная стоимость представленного к оценке имущества по состоянию на 18.06.2020 г. с учетом округления составляет:

**83 224 000 (Восемьдесят три миллиона двести двадцать четыре тысячи) рублей.**

В том числе:

№ п/п	Наименование имущества	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание (склад)	77:03:0003025:1127	2 279,30	52 274 772
2	Земельный участок	77:03:0003025:1002	2 400,00	30 949 312
	<b>ИТОГО:</b>			<b>83 224 084</b>

Согласно Федеральному закону от 24.11.2014 №366-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), не признаются объектами налогообложения на добавленную стоимость.

Определение возможных границ интервала нахождения стоимости (ФСО №7, VIII, п.30) не определяется в соответствии с заданием на оценку.

Отчет подготовил:

Оценщик I категории

/ Д. А. Глухов/

Генеральный директор

ООО «ПроФФинанс»

/Е. В. Цой/

Дата составления отчета: 13.07.2020 г.

## 8. ПРИЛОЖЕНИЯ

### ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

МЕНЕДЖЕР ДОГОВОРА  
 КУШНИР ОЛЬГА • КБ •  
 ВЛАДИМИРОВНА • КБ •

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/20436/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
г. Москва		7 сентября 2019 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 3010181020000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «ПроФФинанс» 119421, Москва, ул. Новаторов, дом. 4, пом. V, кзм. 1 ИНН: 7728611833	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 17 сентября 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 16 сентября 2020 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 10 000 000,00 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению <u>рублевых и иных расходов</u> Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 8 100,00 руб. (Восемь тысяч сто рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 17 сентября 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие на день, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (три) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователем претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшая причинение вреда, имело место в период с 17 сентября 2019 г. по 16 сентября 2020 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требования о возмещении вреда (иска, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 17 сентября 2019 г. по 16 сентября 2020 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Договора.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, о наступлении которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам	

Исп.: Кушниц О.В. +74957880999 #5436  
 7 сентября 2019 г.

	<p>которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшие обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>								
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>								
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>								
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицом (Выгодоприобретателем);</li> <li>целесообразные расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>								
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: <a href="mailto:aso@alfastrah.ru">aso@alfastrah.ru</a> и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 6. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>Свыше 200 000 000</td> <td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней</td> </tr> </table> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)								
До 40 000 000	5 (Пять)								
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)								
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней								
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация</p>								
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>								
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>								
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>								
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «ПроФФинанс»	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»								
 в лице Генерального директора действующего на основании Устава	 в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожевникова Александра Александровича, действующего на основании доверенности №3853/18 от 27 марта 2018 г.								
	Договор (Первичный/Протоколации) - 09018/776/20314/18 Ист. Кушица О.В. +7495788099985435								

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/20028/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 <b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b>
г.Москва		22 января 2020 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 r/o 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, r/o 30101810200000000593. БИК 044525593	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Глухов Дмитрий Анатольевич Адрес регистрации или ИНН: 773101122558	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 13 февраля 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 12 февраля 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 3 600 000.00 руб. (Три миллиона рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 2 300.00 (Две тысячи триста рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 13 февраля 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушения договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 13 февраля 2020 г. по 12 февраля 2021 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 13 февраля 2020 г. по 12 февраля 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	

Исп.: Кушнур О.В. +74957880999 85436



СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Страховым случаем также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.</p>
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>• целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>• расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>• судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: <a href="mailto:scs@alfastrah.ru">scs@alfastrah.ru</a> и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 6.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация</p>
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика.</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>Глухов Дмитрий Анатольевич</p>	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>  <p>в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г.</p>

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0891R/775/20080/18  
Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Глухов Дмитрий Анатольевич

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4513 № 212165, выдан 09.08.2013г.

Отделением УФМС России по гор. Москве по району Очаково -  
Матвеевское

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

« 28 » января 2008г., регистрационный № 003237

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

Выдано « 03 » марта 2020 года.

Президент



С.А. Табакова

0027244 \*

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 012614-1 « 25 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Глухову Дмитрию Анатольевичу**

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

от « 25 » мая 20 18 г. № 67

Директор  А.С. Бункин

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

ДОКУМЕНТЫ ТЕХНИЧЕСКОГО И ПРАВОВОГО ХАРАКТЕРА ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ  
(полное наименование органа регистрации прав)

Решение 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.06.2020 г., поступившего на рассмотрение 17.06.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок	
Лист № _____ Раздел 1	
Всего листов раздела 1: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.06.2020 № 77/00/035/2020-4733	
Кадастровый номер:	77.03.0003025.1127
Номер кадастрового квартала:	77.03.0003025
Дата присвоения кадастрового номера:	24.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 2115203
Адрес:	Москва, ул.Полтавская, д.6, строен 2
Площадь, м²:	2279,3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Годовое в эксплуатацию по завершении строительства:	1880
Год завершения строительства:	1880
Кадастровая стоимость, руб.:	8408678,08
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77.03.0003025.1002
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77.03.0003025-4532, 77.03.0003025-4533, 77.03.0003025-4534, 77.03.0003025-4535, 77.03.0003025-4536, 77.03.0003025-4537, 77.03.0003025-4538, 77.03.0003025-4539, 77.03.0003025-4540, 77.03.0003025-4541, 77.03.0003025-4542
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Решение Елена Павловна
ВЕДУЩИЙ РЕГИСТР	Шилова А. В.
М.П.	

Решение 2

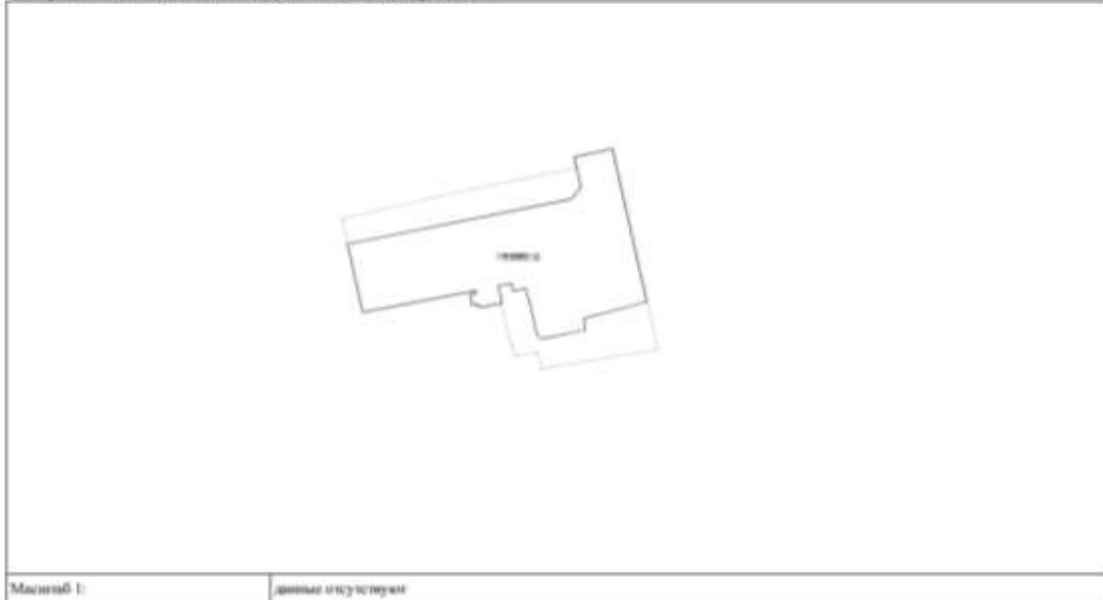
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Заголовок	
Лист № _____ Раздел 2	
Всего листов раздела 2: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.06.2020 № 77/00/035/2020-4733	
Кадастровый номер:	77.03.0003025.1127
1. Владелец (правообладатель):	1.1. Обществе с ограниченной ответственностью "Иксис", ИНН: 7710962215, ОГРН: 5137746243402
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-03/054/2014-559 от 06.06.2014
3. Документ-основание:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Полтавская, д.6, строен 2, вид № 77.03.0003025.1127, нежилое здание, назначение: нежилое помещение, 1 - этажный, общая площадь 2 279, 3 кв.м, инв.№ 1463/2, лит 2
4.1.1. дата государственной регистрации:	06.06.2014
4.1.1. номер государственной регистрации:	77-77-03/054/2014-560
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 23.10.2015
4.1.1. лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Коммерческий банк "Алма-Банк" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7700040030, ОГРН: 1027799047181
4.1.1. основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.05.2014
5. Сведения о наличии решения об аресте объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ РЕГИСТР	Шилова А. В.
М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

(объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздел № <b>4</b>	Всего листов раздела № <b>4</b> : _____	Всего разделов: _____
18.06.2020 № 77/100/035/2020-4733		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:03:0003025:1127	

Схема расположения объекта недвижимости на земельной(ых) участк(ах):



Масштаб 1: \_\_\_\_\_ данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Иванов А. В.
(подпись)	(подпись)

М.П.

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 17.06.2020 г., поступившего на рассмотрение 17.06.2020 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

(объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздел № <b>1</b>	Всего листов раздела № <b>1</b> : _____	Всего разделов: _____
18.06.2020 № 77/100/035/2020-4750		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:03:0003025:1002	

Номер кадастрового квартала:	77:03:0003025
Дата присвоения кадастрового номера:	19.02.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г. Москва, улица Петовская, владение 6, строение 2
Площадь:	2400 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	30484704
Кадастровые номера смежных земельных участков объектов недвижимости:	77:03:0003025:1127, 77:03:0003025:4076, 77:03:0003025:5133
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	использование здания под складские цели (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровыми номерами (кадастровыми номерами) 77:03:0003025:103.
Получатель выписки:	Решетов Иван Николаевич

ВЕДУЩИЙ ТЕХНИКОС	Басманов Е. В.
(подпись)	(подпись)

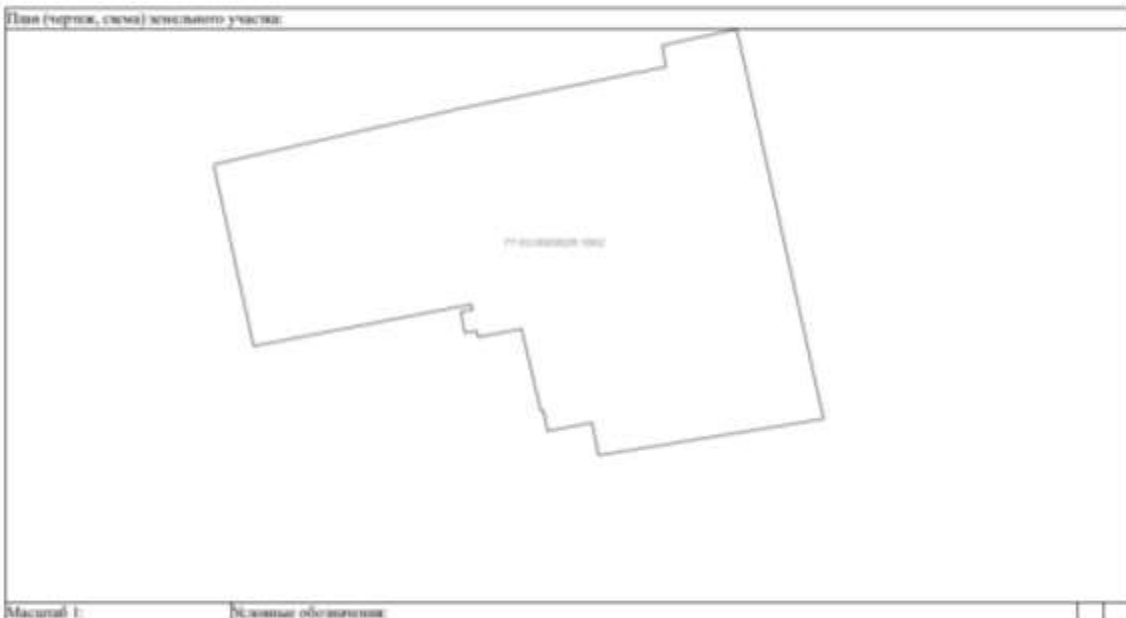
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
<small>(по объекту недвижимости)</small>	
Лист № <u>2</u> Раздел <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
18.06.2020 № 77/00/035/2020-4750	
Кадастровый номер:	77:03:0003025:1002
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Исток", ИНН: 7710962215, ОГРН: 5137746243432
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-75/03/054/2014-561 от 06.06.2014
3. Документ-основание:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид	Прочие ограничения (обременения): Запрет на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на земельном участке, за исключением реконструкции объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 5 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации или реконструкция которых не приводит к изменению вида разрешенного использования земельного участка
дата государственной регистрации:	25.08.2011
4.1.1. номер государственной регистрации:	77-77-14/011/2011-318
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	бессрочно
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	город Москва
основание государственной регистрации:	Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 11.06.2010 №1068-03 ДРП Инспекция, г.Москва, ул.Потешная, вл.6, стр.2, влд.№ 77:03:0003025:1002, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация зданий под складские цели (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, сооруженной промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, производственного снабжения, сбыта и торговли), общая площадь 2400 кв. м
вид	
4.1.2. дата государственной регистрации:	06.06.2014
номер государственной регистрации:	77-77-03/054/2014-563
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	по 23.10.2015
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Коммерческий банк "Альянс" (Закрытое акционерное общество), ИНН: 770040030, ОГРН: 1027739047181
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.05.2014
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без	данные отсутствуют
необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
<small>(по объекту недвижимости)</small>	
Лист № <u>2</u> Раздел <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
18.06.2020 № 77/00/035/2020-4750	
Кадастровый номер:	77:03:0003025:1002



Масштаб: _____	Основные обозначения: _____
ИДУЩИЙ ТЕХНИКОМ	Басманов Е. В.

Унифицированная форма № ИНВ-1  
Утверждена постановлением Госкомстата  
России от 18.08.98 № 88

Общество с ограниченной ответственностью "Исток" (ОГРН 5137746243432, ИНН 7718962215)

Форма по ОКУД  
по ОКПО

Код	
0317001	
26679443	
Вид деятельности	68.20
номер	№ 1-И
дата	01.06.2020
Дата начала инвентаризации	01.06.2020
Дата окончания инвентаризации	01.06.2020
Вид операции	

Основание для проведения инвентаризации:

приказ, постановление, распоряжение  
(или иной документ)

Дата начала инвентаризации  
Дата окончания инвентаризации  
Вид операции

Номер документа	Дата составления
1	01.06.2020

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ  
основных средств**

Основные средства ООО "ИСТОК"

находящиеся в собственности организации

(в отношении организации, в отношении филиала, в т.ч. филиала)

Местонахождение г. Москва, ул. Потешная, д. 6, стр.2

Арендодатель \*

**РАСПИСКА**

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Комп. управл. инвентаризацией  
(подпись)



Подпись Елена Николаевна  
(подпись ответственного)

\* Заполняется только для основных средств, полученных по договору аренды.

Номер по описи	Наименование, описание и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принадлежность объекта на ответственность хранения (приказ)			Год выпуска (оснований, приобретения)	Номер			Фактические значения		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (инвентаризационный)	количественное, шт.	стоимость, руб. шт.	количественное, шт.	стоимость, руб. шт.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Право, исключительное право – исключение, исключительное право: 77-03-0003025-1127, стоимость: 1, материал спец. назначения, условный номер: 2115203, адрес: г. Москва, ул. Потешная, вл. 6, стр.2, площадь: 2279, 3 кв.м. Ограничение прав: 1. запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта, номер заявки: 77-03-0003025-1127-77003/2019-2; 2. запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта, номер заявки: 77-03-0003025-1127-77003/2019-3; 3. ипотека в пользу КИ «Альта-Белос» (ЗАО), номер заявки: 77-77-03054/2014-568 от 06.06.2014	свидетельство о праве собственности	06.06.2014	77-77-03-054/2014-559	1880	—	—	—	1	—	—	—

2	Земельный участок, вид разрешенного использования: земли населенных пунктов, используемая землей для оказания услуг, кадастровый номер: 77-03-003025-1002, адрес: г. Москва, ул. Петшин, вл. 6, стр.2, площадь 2400 кв.м. 1. Препятствует ли зачет на строительство реконструкции ОКС на земельном участке, за исключением реконструкции ОКС, выполняемой в интересах предусмотрен ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ или реконструкции которых не приводит к изменению вида разрешенного использования, номер записи: 77-77-14/011/2011-318; 2. Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, номер записи: 77-03-003025-1002-77/003/2019-2; 3. Запрет на совершение регистрационных действий, номер записи: 77-03-003025-1302-77/003/2019-3; 4 Уплата в пользу ЮИ «Алфа-Банк» (ЗАО) № 77-77-03/054/2014-563 от 06.06.2014	сидельцевы и право собственности	06.06.2014	77-77-03/054/2014-561	—	—	—	—	1	—	—	—
Итого									2	—	—	—

Итого по странице:

- а) количество порядковых номеров два \_\_\_\_\_ (протокол)
- б) общее количество единиц фактически два \_\_\_\_\_ (протокол)
- в) на сумму фактически — \_\_\_\_\_ (протокол)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии Конк. управляющий \_\_\_\_\_ Решетник Елена Николаевна  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Члены комиссии: \_\_\_\_\_ Саблина Наталья Геннадьевна  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_ Одицова Виктория Андреевна  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

Все основные средства, упомянутые в настоящей инвентаризационной описи с № \_\_\_\_\_ с № 1 по № 2, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конк. управляющий \_\_\_\_\_ Решетник Елена Николаевна  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

« 01 » \_\_\_\_\_ июля 2020

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил:

Конк. управляющий \_\_\_\_\_ Решетник Елена Николаевна  
(должность) (подпись) (расшифровка подписи)

« 01 » \_\_\_\_\_ июля 2020 г.



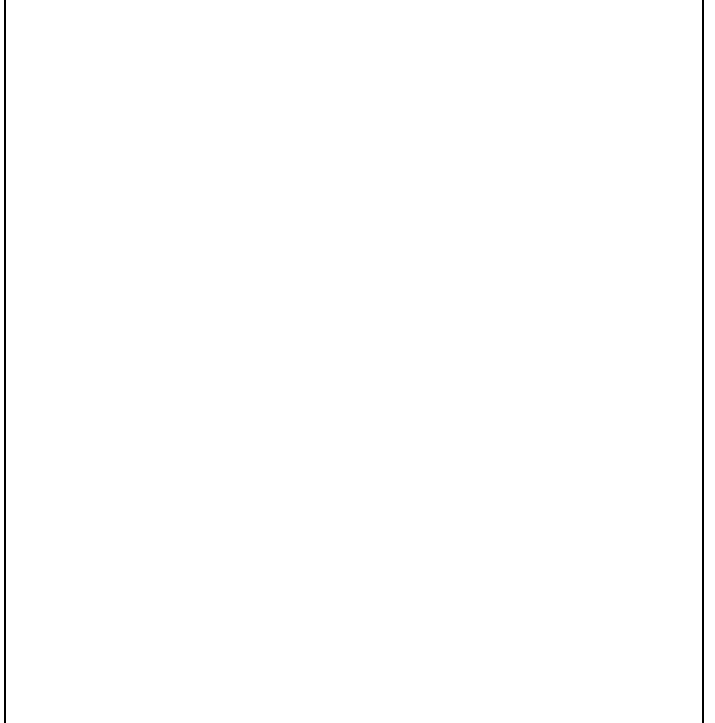


ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ









ИНФОРМАЦИОННЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОСТОВЕРНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ

АНАЛОГИ ПРОДАЖА СКЛАДСКИХ ЗДАНИЙ

Продажа склада 1284м² 1-й Раевский пер., в/25С1, Москва, СВАО, р-н Алмашевский м. Алмашевская - Била ЦДМФ, объявление 234543702

**Склад, 1 284 м²**  
 Москва СВАО р-н Алмашевский 1-й Раевский пер. в/25С1 на карте  
 Алмашевский 10 мин. на транспорте

61 000 000 Р

47 000 000 ₽  
 Связаться по телефону  
 Выслать НДС

TELUS

Звоните  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2009 года  
 Билл 34 объявлений

+7 901 129-72-71

СВАО в собственности в исключительном владении на праве собственности  
 В исключительном владении собственника

Помещение является нежилым объектом недвижимости и оформлено в Едином государственном реестре недвижимости

Получить консультацию

9 фото

1 284 м² Площадь  
 2 на 2 Этаж  
 Свободно Помещение

Предлагается производственное здание. Отопленная мощность 120 кВт, имеется возможность газификации, вода, канализация, санузел в производственном отделении, так же в офисе, есть душ, место под столовую, под склад, заезд на территорию с двух сторон, есть возможность сделать ворота на дорогу, свой двор, прилегающая территория площадью 7,5 гектара, 12 соток земли. Материал стен здания: Бетон 3504-45337

Оценить объект

Продажа склада 8728,2м² ул. Буракова, 16, Москва, ВАО, р-н Сокольнический город м. Шаховская - Била ЦДМФ, объявление 224142014

**Склад, 8 728,2 м²**  
 Москва ВАО р-н Сокольнический город ул. Буракова 16 на карте  
 Шаховская 10 мин. пешком Алмашевский 20 мин. транспортом

375 000 000 Р

42 200 000 ₽  
 Связаться по телефону  
 Выслать НДС

ВЕРНАЛЬ  
 Агентство недвижимости  
 Билл 1113 объявлений

+7 983 666-03-69  
 +7 901 129-09-39

СВАО в собственности в исключительном владении на праве собственности  
 В исключительном владении собственника

Помещение является нежилым объектом недвижимости и оформлено в Едином государственном реестре недвижимости

Получить консультацию

41 фото

8 728,2 м² Площадь  
 1 на 2 Этаж  
 6 м Выс. потолка  
 Свободно Помещение

Ближайшая станция метро Шаховская и Алмашевская. Собственность с 2004 года, земельный участок площадью 18819 м2 в аренду до 2052 года. На отгороженной территории комплекса 6 зданий различной площади, в том числе офисное помещение. Собственная подстанция 1300 кВт ЭЭС, отапливаемое паровое. Рядом проходит газопровод высокого давления ГВС. Складские помещения с потолками 5-6 м, полубфера, 2 пролета по 6 метра, 2 ворот на уровне 0, пандус. Все площади заняты арендаторами, стабильный арендный поток. Без посредников.

Оценить объект


Купить склад 6500м² проезда 3-4 Перова Поез. ВС2, Москва, ВАО, р-н Перово и Перово - база ЦДМБ, опубликован 170301572

### Склад, 6 500 м²

Москва ВАО, р-н Перово проезд 3-4 Перова Поез. ВС2. На плане

Перово - 14 мин. пешком | Школа Звездистая - 27 мин. пешком

Выборы | Поделиться



3 минута видео

6 500 м² | 1 из 2 | Свободно

Площадь | Этаж | Планировка

Объект/производство - складской комплекс в Школе участка ОЯ проезд Перова Поез. ВС2. Общая площадь 6500 кв. м. Комплекс расположен на территории площадью 0,8 га, земля в собственности, 500 кв. м.

240 000 000 Р

32 047,8 кв. м²

Создать из уведомлений | Добавить НДС

ИЖИ: Олег Федотов  
16 июня 2012 года  
Телефон: +7 983 666-29-49

СМС и сообщения в мессенджере доступны на сайте. Вы можете в любое время написать в мессенджер.

Посмотреть объект, его историю, объявления на ЦДМБ и получить оценку стоимости

ИЖИ «Самбур» - специализация  
Площадь помещений от 200 до 2000 кв. м в 1-3 этажах. Площадь от 70 кв. м. Высота потолка от 12 метров и индивидуальный дизайн интерьеров. Идеально для бизнеса. Контакт: Сергей Иванов. +7 983 125 12 32


ИЖИ «Серебряный голуб» - специализация  
Площадь помещений от 200 до 2000 кв. м в 1-3 этажах. Высота потолка от 12 метров и индивидуальный дизайн интерьеров. Идеально для бизнеса. Контакт: Сергей Иванов. +7 983 125 12 32

Купить склад 1434,3м² Юго-восточный проезд, 18, Москва, СВАО, р-н Бибирево и Бибирево - база ЦДМБ, опубликован 204587164

### Склад, 5 434,3 м²

в офисе-складом находится на Юго-восточном проезд, 18-  
Москва СВАО и - Бибирево Юго-восточный проезд, 18. На плане  
и Бибирево - 6 мин. пешком

Выборы | Поделиться



3 минута видео

5 434,3 м² | 1 из 1 | Свободно

Площадь | Этаж | Планировка

Доп. 1361700. Предметы коммунального назначения. Высота потолка: 5,434. 2 этаж.

240 000 000 Р

44 903,8 кв. м²

Создать из уведомлений | Добавить НДС

ИЖИ: Knight Frank - Коммерческая недвижимость  
На рынке с 1986 года  
Телефон: +7 994 222-18-72

СМС и сообщения в мессенджере доступны на сайте. Вы можете в любое время написать в мессенджер.

Посмотреть объект, его историю, объявления на ЦДМБ и получить оценку стоимости


ИЖИ «Самбур» - специализация  
Площадь помещений от 200 до 2000 кв. м в 1-3 этажах. Площадь от 70 кв. м. Высота потолка от 12 метров и индивидуальный дизайн интерьеров. Идеально для бизнеса. Контакт: Сергей Иванов. +7 983 125 12 32

Вы можете сразу задать вопрос  
Позвонившему в колл-центр ЦДМБ можно задать вопрос эксперту ЦДМБ

АНАЛОГИ АРЕНДА СКЛАДСКИХ ЗДАНИЙ

Склад, от 750 до 1 000 м<sup>2</sup>  
 в офисе-производственном комплексе «НПОДАР (Видеус 11)»  
 Москва, ЗАО, р-н Преображенский, ул. 3-я Буростовая, 12/11х51. Не метро

Преображенская площадь 2 мин. пешком  
 Электрозводская 13 мин. пешком



от 437 500  
 до 583 334 Р/мес.

от 7 000 Р за м<sup>2</sup> в год

Создать заповедник сделки

Великолепные эксплуатационные условия. НДС без комиссии

ИП: официальный предприниматель:  
**НПОДАР**  
 Офис аренды  
 191 сотрудник  
 Бюджет 344 миллиона

+7 981 666-10-16

НДС и прибыль в эксплуатацию  
 доставка от Варт, Элевек  
 В собственности (полная рыночная стоимость)

Помещения, склады, офис-кабинеты, офис-кабинеты, офис-кабинеты  
 100% в собственности (полная рыночная стоимость)

240 «Средний бизнес» - офис-кабинет  
 Площадь от 200-300 м<sup>2</sup> и до 400 м<sup>2</sup>  
 1-й этаж. Помещение от 30 м<sup>2</sup>  
 Выходы на улицу, витрина, отделочные материалы, мебель, техника, сантехника и т.д.  
 Москва, Преображенский  
 +7 985 003 36 35

Великолепный 100% (полностью рыночная стоимость) офис-кабинет от 100-200 м<sup>2</sup>  
 1-й этаж. Помещение от 30 м<sup>2</sup> и до 400 м<sup>2</sup>  
 Выходы на улицу, витрина, отделочные материалы, мебель, техника, сантехника и т.д.  
 Москва, Преображенский  
 +7 985 003 36 35

240 «Средний бизнес» - склад-офис  
 Площадь от 200-300 м<sup>2</sup> и до 400 м<sup>2</sup>  
 1-й этаж. Помещение от 30 м<sup>2</sup>  
 Выходы на улицу, витрина, отделочные материалы, мебель, техника, сантехника и т.д.  
 Москва, Преображенский  
 +7 985 003 36 35

Великолепный 100% (полностью рыночная стоимость) склад-офис от 100-200 м<sup>2</sup>  
 1-й этаж. Помещение от 30 м<sup>2</sup> и до 400 м<sup>2</sup>  
 Выходы на улицу, витрина, отделочные материалы, мебель, техника, сантехника и т.д.  
 Москва, Преображенский  
 +7 985 003 36 35


от 750 до 1 000 м<sup>2</sup> 1 из 4 Свободно  
 Площадь Этажи Помещения

Доступные площади

750 м<sup>2</sup> 7 000 Р за м<sup>2</sup> в год 437 500 Р/мес.

Склад, 921 м<sup>2</sup>  
 в первом офисе-производственном комплексе «Маяк Семёновский, 30С1»  
 Москва, ЗАО, р-н Сокольнический, Мухоморова ул., 30С1. Не метро

Семёновская 2 мин. пешком  
 Электрозводская 13 мин. пешком



652 682 Р/мес.

8 000 Р за м<sup>2</sup> в год

Создать заповедник сделки

Великолепные эксплуатационные условия. НДС без комиссии

ИП: официальный предприниматель:  
**Университет Бизнесов**  
 Аренда недвижимости  
 На рынке с 2003 года  
 Бюджет 1112 миллиона

+7 495 180-32-08

Великолепные условия, отличные эксплуатационные условия. НДС без комиссии  
 100% в собственности (полная рыночная стоимость)

240 «Средний бизнес» - склад-офис  
 Площадь от 200-300 м<sup>2</sup> и до 400 м<sup>2</sup>  
 1-й этаж. Помещение от 30 м<sup>2</sup>  
 Выходы на улицу, витрина, отделочные материалы, мебель, техника, сантехника и т.д.  
 Москва, Преображенский  
 +7 985 003 36 35

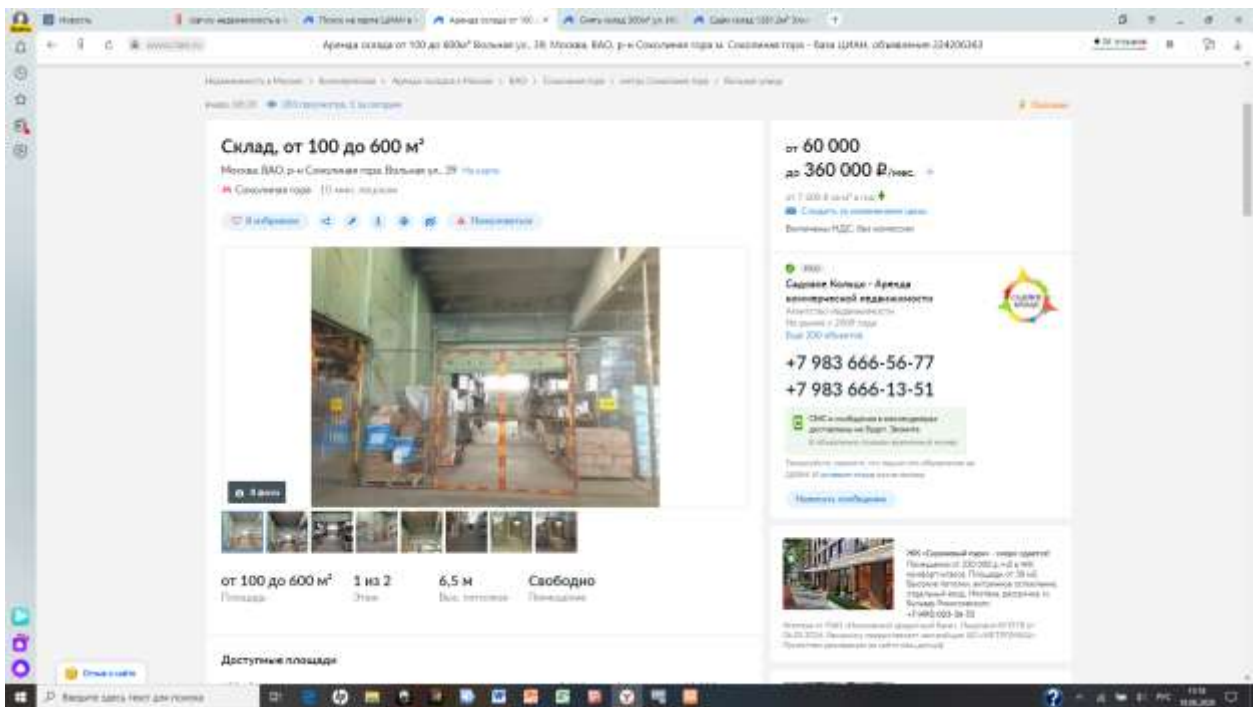
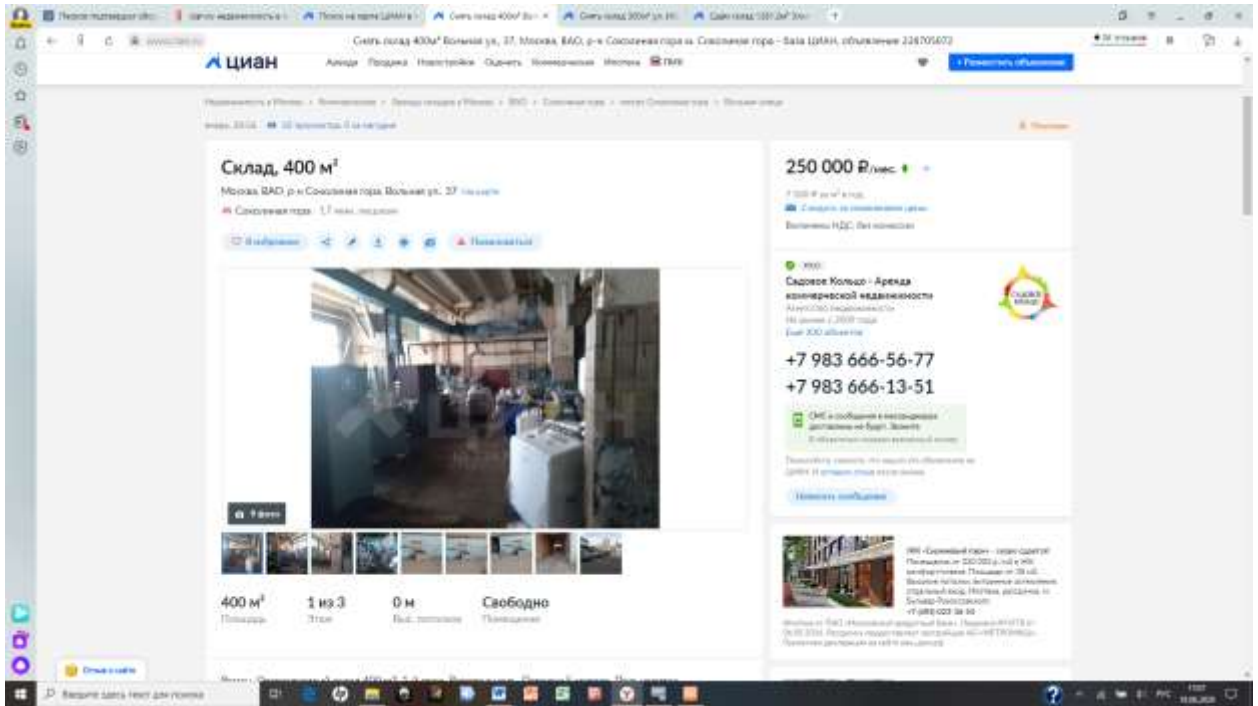
Великолепный 100% (полностью рыночная стоимость) склад-офис от 100-200 м<sup>2</sup>  
 1-й этаж. Помещение от 30 м<sup>2</sup> и до 400 м<sup>2</sup>  
 Выходы на улицу, витрина, отделочные материалы, мебель, техника, сантехника и т.д.  
 Москва, Преображенский  
 +7 985 003 36 35

240 «Средний бизнес» - склад-офис  
 Площадь от 200-300 м<sup>2</sup> и до 400 м<sup>2</sup>  
 1-й этаж. Помещение от 30 м<sup>2</sup>  
 Выходы на улицу, витрина, отделочные материалы, мебель, техника, сантехника и т.д.  
 Москва, Преображенский  
 +7 985 003 36 35

Великолепный 100% (полностью рыночная стоимость) склад-офис от 100-200 м<sup>2</sup>  
 1-й этаж. Помещение от 30 м<sup>2</sup> и до 400 м<sup>2</sup>  
 Выходы на улицу, витрина, отделочные материалы, мебель, техника, сантехника и т.д.  
 Москва, Преображенский  
 +7 985 003 36 35

921 м<sup>2</sup> 1 из 6 Свободно  
 Площадь Этажи Помещения

БЕЗ КОМИССИИ! Бизнес-центр, офисы с метро. Сдается под склад 1-й этаж офисная площадь 921 кв.м с отдельным входом с улицы. Собственник делает стандартную отделку за свой счет. Есть охрана. Договор



АНАЛОГИ ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

© КО-ИНВЕСТ 2017

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ КОСТЮМИРОВАННЫЙ СКЛАД											КС-1			
<b>ОПИСАНИЕ:</b> Объем зданий до 7 тыс. куб. м					<b>ПЕРЕКРЫТИЕ И ПОКРЫТИЕ</b> — Перекрытие: железобетонное / покрытие: железобетонное									
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> Стены наружные с отделкой — Фасадные					КРОМКИ — Рулонная									
					ПРОЕМЫ — Деревянные									
					ПОЛЫ — Дощатые									
Дополнительные сведения: Описание объектов как конструктивных элементов принимать согласно классификации качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.														
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											КОД	ОБЪЕКТ		
КС1.03.00.000.001											7000	4 Б11		
Индустриальный склад	Склад	Стены: оштукатуренные, отделка: фасадная	Пол: бетонный, отделка: дощатая	Крыша: железобетонная, покрытие: железобетонное	Эксплуатация: склад	Срок службы: 10 лет	Средняя стоимость: 241,74 руб./кв.м	Объем: 241,74 тыс. куб.м	Площадь: 625,00 кв.м	Класс: 7,31	Единица измерения: руб./кв.м	Объект в целом: 4810,01		
КС1.03.00.000.001	241,74	1489,71	241,74	1344,68	191,39	241,74	241,74	625,00		7,31	87,41	48,34	8,07	4810,01
	0,03%	30,97%	0,03%	27,81%	4,82%	0,03%	0,03%	12,00%		1,57%	1,19%	0,10%	0,19%	100,00%