



## Отчёт об оценке

*рыночной стоимости недвижимости, расположенной по адресу:  
РФ, г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген*

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: 33-21/Н  
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 18 февраля 2021г.  
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 25 февраля 2021г.

**ЗАКАЗЧИК:** ООО «Ресурсинвест»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «Ребус»

2021 г.

**Конкурсному управляющему  
ООО «Ресурсинвест»  
г-же Пятовской Ю.С.**

**Уважаемая Юлия Сергеевна!**

В соответствии с Договором №33-21 от 18 февраля 2021 года специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости недвижимости, принадлежащей ООО «Ресурсинвест», расположенной по адресу: РФ, г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген.

Дата оценки – 18.02.2021г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объектов приведён в Отчёте об оценке, содержащем описание оцениваемых объектов, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведённого анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надёжная.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки с учётом допущений и ограничительных условий составляет:

**Таблица 1.**  
Рыночная стоимость

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с округлением <sup>1</sup> , в т.ч. НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.
1	Административно-складской комплекс, назначение: нежилое здание, 4-этажный, общей площадью 15 386 кв. м	367 017 000	305 847 500
2	Административно-складское здание, назначение: нежилое здание, 5-этажный, общей площадью 5 307,1 кв. м	163 501 000	136 250 833
3	Административно-складской комплекс, назначение: нежилое, 2 – этажный, общей площадью 16 463,1 кв. м	380 041 000	316 700 833
4	Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:21:120203:920, общей площадью 5 095 кв. м	28 628 000	28 628 000
5	Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:21:0120203:919, общей площадью 1 590 кв. м	11 189 000	11 189 000
6	Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:21:120203:918, общей площадью 1 710 кв. м	11 874 000	11 874 000
7	Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 77:17:0120203:337, общей площадью 16 522 кв. м	77 108 000	77 108 000
	<b>Итого:</b>	<b>1 039 358 000</b>	<b>887 598 167</b>

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., согласно Федеральным стандартам оценки, Стандартам и правилам Ассоциации СРОО «СВОД».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,  
Директор ООО «Ребус»



Д.А. Шакиров

<sup>1</sup> Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки НДС не облагается, т.к. с 1 января 2015 г. операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ). В соответствии с пп. 6 п.2 ст.146 Главы 21 «Налог на добавленную стоимость» НК РФ «операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения»

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки .....	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	4
1.4. Итоговая величина стоимости объекта.....	5
1.5. Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	5
ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ .....	6
2.1. Задание на оценку .....	6
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта .....	7
2.3. Сведения о Заказчике оценки .....	7
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	7
2.5. Декларация качества оценки.....	8
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	9
2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....	9
2.8. Общие понятия и определения .....	10
2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки .....	13
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..	14
3.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	14
3.2. Анализ достаточности и достоверности информации .....	14
3.3. Описание среды местоположения объекта оценки .....	14
3.4. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта .....	18
3.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .	25
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	26
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	26
4.1.1. Анализ доступных рыночных данных .....	31
4.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты .....	31
4.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен объект .....	33
4.3. Анализ наиболее эффективного использования .....	46
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	48
5.1. Теоретическое описание подходов к оценке.....	48
5.2. Принципы оценки.....	48
5.3. Подходы оценки.....	48
5.4. Решение об оценке.....	50
5.5. Обоснование выбора применения подходов .....	50
ГЛАВА 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	51
6.1. Определение рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом .....	51
6.2. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом .....	63
6.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.....	76
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	78
7.1. Перечень использованных данных и источников их получения .....	78
7.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	78
7.3. Перечень используемых документов и методических материалов .....	78
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	79

## Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор №33-21 от 18 февраля 2021г., заключенный между ООО «Ребус» и ООО «Ресурсинвест», в лице конкурсного управляющего Пятовской Юлии Сергеевны, действующей на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 28.05.2020г. по делу №А41-49403/2017.

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2.

Общие идентифицирующие сведения об объектах оценки, стоимость которых рассчитана в настоящем отчёте

№ п/п	Наименование объекта оценки	Назначение	Кадастровый номер	S, кв. м	Адрес объекта
1	Административно-складской комплекс	нежилое здание, 4-этажный	50:21:120202:1264	15 386,0	г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, пр. Институтский, д. 25
2	Административно-складское здание	нежилое здание, 5-этажный	77:17:0000000:7399	5 307,1	г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, ул. Героя России Соломатина, д. 31
3	Административно-складской комплекс	назначение: нежилое, 2 -этажный	50:21:0120203:1463	16 463,1	Москва, п Мосрентген, п завода Мосрентген, ул Героя России Соломатина, д 31А
4	Право собственности на земельный участок	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	50:21:120203:920	5 095,0	город Москва, поселение Мосрентген, в районе поселка завода Мосрентген
5	Право собственности на земельный участок	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	50:21:0120203:919	1 590,0	г. Москва, поселение "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, Институтский пр., вл. 25
6	Право собственности на земельный участок	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	50:21:120203:918	1 710,0	г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, ул. Героя России Соломатина, вл. 31
7	Право собственности на земельный участок	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно-складского комплекса	77:17:0120203:337	16 522,0	г. Москва, поселение "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, ул. Героя России Соломатина

### 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 3.

Результаты оценки, полученные разными подходами

№ п/п	Объект оценки	Предварительная стоимость, руб.		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Административно-складской комплекс, назначение: нежилое здание, 4-этажный, общей площадью 15 386 кв. м	не применялся	367 017 266	не применялся
2	Административно-складское здание, назначение: нежилое здание, 5-этажный, общей площадью 5 307,1 кв. м	не применялся	163 500 567	не применялся
3	Административно-складской комплекс, назначение:	не применялся	380 041 031	не применялся

№ п/п	Объект оценки	Предварительная стоимость, руб.		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
	нежилое, 2 – этажный, общей площадью 16 463,1 кв. м			
4	Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:21:120203:920, общей площадью 5 095 кв. м	не применялся	28 628 048	не применялся
5	Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:21:0120203:919, общей площадью 1 590 кв. м	не применялся	11 189 119	не применялся
6	Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:21:120203:918, общей площадью 1 710 кв. м	не применялся	11 873 643	не применялся
7	Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 77:17:0120203:337, общей площадью 16 522 кв. м	не применялся	77 108 428	не применялся

#### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта

Таблица 4.

Итоговая величина стоимости объектов оценки

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость объекта оценки с округлением <sup>2</sup> , в т.ч. НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.
1	Административно-складской комплекс, назначение: нежилое здание, 4-этажный, общей площадью 15 386 кв. м	367 017 000	305 847 500
2	Административно-складское здание, назначение: нежилое здание, 5-этажный, общей площадью 5 307,1 кв. м	163 501 000	136 250 833
3	Административно-складской комплекс, назначение: нежилое, 2 – этажный, общей площадью 16 463,1 кв. м	380 041 000	316 700 833
4	Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:21:120203:920, общей площадью 5 095 кв. м	28 628 000	28 628 000
5	Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:21:0120203:919, общей площадью 1 590 кв. м	11 189 000	11 189 000
6	Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:21:120203:918, общей площадью 1 710 кв. м	11 874 000	11 874 000
7	Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 77:17:0120203:337, общей площадью 16 522 кв. м	77 108 000	77 108 000
	<b>Итого:</b>	<b>1 039 358 000</b>	<b>887 598 167</b>

#### 1.5. Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учётом следующих ниже ограничений:

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки и только для целей, установленных для данной оценки. 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.
- Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчёте об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей, указанных в настоящем отчёте, если с даты составления Отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

Оценщик

А.Г. Решетников

<sup>2</sup> Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки НДС не облагается, т.к. с 1 января 2015 г. операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

В соответствии с пп. 6 п.2 ст.146 Главы 21 «Налог на добавленную стоимость» НК РФ «операции по реализации земельных участков не признаются объектом налогообложения»

## Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

### 2.1. Задание на оценку

Объект оценки	Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Ресурсинвест», расположенной по адресу: РФ, г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген.				
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта оценки</b>	<b>Назначение</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>S, кв. м</b>
	1	Административно-складской комплекс	нежилое здание, 4-этажный	50:21:120202:1264	15 386,0
	2	Административно-складское здание	нежилое здание, 5-этажный	77:17:0000000:7399	5 07,1
	3	Административно-складской комплекс	назначение: нежилое, 2 - этажный	50:21:0120203:1463	16 463,1
	4	Право собственности на земельный участок	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	50:21:0120203:920	5 095,0
	5	Право собственности на земельный участок	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	50:21:0120203:919	1 590,0
	6	Право собственности на земельный участок	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	50:21:120203:918	1 710,0
	7	Право собственности на земельный участок	категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно-складского комплекса	77:17: 120203:337	16 522,0
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие сведения	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей см. Приложение №1 к настоящему отчёту.				
Имущественные права на объект оценки	Право собственности				
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Субъект права – ООО «Ресурсинвест». Вид права: собственность. Обременения – не установлены.				
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки				
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации в процедуре конкурсного производства				
Степень детализации работ по осмотру	Без осмотра, информация по объектам оценки предоставлена Заказчиком				
Вид стоимости	Рыночная				
Допущения, на которых	Исполнитель не несёт ответственности за юридическое описание прав				

должна основываться оценка	оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений
Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки	Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость.

## 2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата оценки	18 февраля 2021г.
Дата составления отчёта	25 февраля 2021г.
Срок проведения оценки	18 февраля 2021г. – 25 февраля 2021г.
Порядковый номер отчёта	33-21/Н

## 2.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Ресурсинвест», в лице конкурсного управляющего Пятовской Юлии Сергеевны, действующей на основании Определения Арбитражного суда Московской области от 28.05.2020г. по делу №А41-49403/2017
Реквизиты Заказчика	<b>Местонахождение:</b> 143300, Московская область, Наро-Фоминск город, улица Калинина, дом 4, кабинет 30а. <b>ИНН</b> 5030078780, <b>ОГРН</b> 1125030003999 от 5 декабря 2012г.

## 2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №8491R/776/00038/20, выдан АО «АльфаСтрахование» Уфимский филиал, на период с 10.07.2020 г. по 09.07.2021г., страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя оценщика работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Решетников Александр Геннадьевич СНИЛС 020-958-255 47 ИНН 027806343834
Сведения об оценщике	Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, тел. (347)253-12-04, e-mail: r.e.bus@mail.ru
Квалификация оценщика	Опыт работы в оценочной деятельности – 24 года (с 1997 года), в том числе профессиональным оценщиком – 19 лет (с 2002 года). Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.2002 г. Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» №007843-2 от 29.03.2018г.; Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 007842-1 от

	29.03.2018г. от 29.03.2018г.; Квалификационный аттестат «Оценка бизнеса» №010914-3 от 17.04.2018г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»), находящееся по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 02 октября 2013 г. за №379.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №8491R/776/00041/20 выдан АО «АльфаСтрахование» Уфимский филиал, период страхования с 10.07.2020г. по 09.07.2021г., сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчёта об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчёте (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

## 2.5. Декларация качества оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года. ООО «Ребус» имеет в штате не менее двух лиц (оценщиков), являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и соответствующих

требованиям части второй статьи 24 данного Федерального закона, и удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым статьей 15.1 данного закона к юридическим лицам.

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведенные в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
4. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:
  - с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
  - с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
  - со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик.

## 2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Стандарты и правила Ассоциации саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета Ассоциации СРОО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

## 2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Оценщик не несёт ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчёте, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
3. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной

компетенции. Оценщик не несёт ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.

5. Оценка производится исходя из предположения, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями в использовании и распоряжении. Оценщик не имеет информации о наличии экологического загрязнения. В соответствии с п.6 ФСО №7 «в отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учётом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».
6. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётах настоящего отчёта.
7. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость которых обусловлена информацией об объекте оценки, получаемой оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.
8. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки. Расчёты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчёте на других вычислительных устройствах.
9. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
10. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
11. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
12. Оценщик не обязан появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта.

## 2.8. Общие понятия и определения

**Имущество** - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

**Оценка** - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

**Право собственности** - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

**Кадастровый номер** – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или)

юридически существует как единое целое.

**Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1).

**Объект-аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Единица сравнения** – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

**Цель оценки** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

**Срок экспозиции объекта оценки** – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Ликвидность** - характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Показатель ликвидности** - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

**Риск ликвидности** – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного

отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» объекта оценки и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

**Цена объекта оценки** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Земельный участок** – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также всё, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

**Улучшения** – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, сооружения, ограждения, передаточные устройства и т.д.

**Объект капитального строительства (далее - ОКС)** – это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (т.е. объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п. 10 статьи 1 ГрК РФ).

**Износ** – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

**Устаревание** – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

**Нормативный срок службы** – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

**Срок физической жизни** – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

**Хронологический (фактический) возраст объекта** – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

**Срок экономической жизни объекта** – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

**Остаточный срок экономической жизни** – период, в течение которого улучшения на земельном участке еще будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

**Аренда** – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определенных условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передает свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

**Арендная плата** – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

**Действительный валовой доход** – потенциальный валовой доход с учётом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

**Чистый операционный доход (ЧОД)** – часть действительного валового дохода, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

**Денежный поток** – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

**Дисконтирование** – расчёт текущей стоимости будущих денежных потоков.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учётом риска, присущего этой доле собственности.

**Коэффициент (ставка) капитализации** – коэффициент пересчета будущих доходов (имеется

ввиду чистой операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер, и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

## **2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки**

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

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчёта об оценке.

## **Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **3.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

1. Определения Арбитражного суда Московской области от 06.10.2020г. по делу №А41-49403/17.

### **3.2. Анализ достаточности и достоверности информации**

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в полном объеме. Часть информации была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями заказчика во время осмотра и представителями собственников и компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчёта, мы исходили из достоверности предоставленных заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

### **3.3. Описание среды местоположения объекта оценки**

**Москва** — столица Российской Федерации, 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 — 12 506 468 чел. (2018), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

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

Москва — важный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список 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.

**Географическое положение.** Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). 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).

Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка — вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город (высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м).

Город располагается на обоих берегах реки Москвы, в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек (притоков Москвы), наиболее крупные из которых — Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые притоки), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые притоки). В Москве много и других водоёмов: в пределах МКАД около 150 малых рек и ручьёв, многие из которых протекают в коллекторах, а также около 240 открытых водоёмов (прудов и озёр)

**Экология.** На экологическую ситуацию Москвы влияет преобладание западных и северо-западных ветров в городе. Качество городских водных ресурсов лучше на северо-западе города, выше по течению Москвы-реки. Важным фактором улучшения экосистемы города является сохранение и развитие скверов, парков и деревьев внутри дворов, пострадавших в последние годы от точечной застройки.

Экологический мониторинг в Москве осуществляют 39 автоматических стационарных станций, контролирующих содержание в воздухе 22 загрязняющих веществ и его общий уровень загрязнения.

Высокий уровень загрязнения атмосферного воздуха отмечается вблизи крупных автомагистралей и промышленных зон; особенно в центре, в восточной и юго-восточной частях города. Наивысший уровень загрязнения воздуха в Москве наблюдается в районах Капотня, Косино-Ухтомский и Марьино — из-за расположенного в черте города Московского нефтеперерабатывающего завода, Люберецкой и Курьяновской станций аэрации.

Среди источников загрязнения Москвы на первом месте стоят выхлопные газы автотранспорта. Воздух загрязняют также теплоэлектростанции, фабрики и заводы, испарения раскалённого асфальта.

По версии консалтинговой компании Mercer, Москва признаётся одной из самых загрязнённых столиц Европы (так, в рейтинге за 2007 год Москва заняла 14-е место по уровню загрязнённости среди столиц мира).

**Административно-территориальное деление.** Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

• **Административный округ** — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

• **Район** — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

• **Поселение** — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-

Москва, Россия	
Административных округов	12
Районов	125
Поселений	21

западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий. Последние три полностью расположены за пределами МКАД.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как *поселение* и *городской округ*. Округа находятся под управлением общей префектуры.

**Население.** Численность населения Москвы по данным Росстата составляет 12 506 468 чел. (2018). Плотность населения — 4883,43 чел./км<sup>2</sup> (2018).

По «Росписному списку» («Переписной книге города Москвы 1638 года») в столице жило около 200 тысяч человек. К началу 18 века численность населения Москвы немного уменьшилась и по «ревизским сказкам» составляла: в 1710 году около 160 тысяч человек, в 1725 году — 140—150 тысяч, в 1740 году — 138,4 тысячи, в 1776 году — 161 тысячу человек. Перед войной 1812 года в Москве жило 270 тысяч человек, а после её окончания — 215 тысяч. в результате миграционного прироста в середине XIX века население Москвы увеличилось: в 1840 году — 349,1 тысячи человек, в 1856 году — 368,8 тысячи, в 1868 году — 416,4 тысячи человек

**Экономика.** Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё. Москва — крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судо-, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической, лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы. По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

Наиболее мощная российская ракета-носитель Протонразработана и производится на ГКНПЦ Хруничева

МиГ-29 — разработанный и произведённый РСК «МиГ»

Промышленное производство за 2007 год в Москве выросло на 11,5 %.

На территории города действует значительное количество предприятий оборонной промышленности, среди них:

- Государственный космический научно-производственный центр имени М. В. Хруничева;
- Производство компании РСК «МиГ» (треть истребителей ВВС РФ разработаны и производится РСК «МиГ»);
- Предприятия Концерна ПВО «Алмаз-Антей» (крупнейшие — «Алмаз», «Альтаир», «Авангард»);
- Тушинский машиностроительный завод;
- Ракетостроительное МКБ «Вымпел»;
- Московское машиностроительное предприятие имени В. В. Чернышёва;

Из гражданских производств наиболее крупные:

Одна из последних моделей грузовиков ЗИЛ-436200 выпускаемых на ЗИЛе

• Московский нефтеперерабатывающий завод — крупный производитель, в том числе и на экспорт, нефтепродуктов;

• Автофрамос — предприятие по сборке легковых автомобилей Renault ок. 60 тыс. в год, на территории бывшего АЗЛК;

Рено Логансобирается на Автофрамосе

- Электростанция — крупный производитель электротрансформаторов и реакторов
- Мосэлектростанция — производитель электрических распределительных устройств
- Карачаровский механический завод — производство подъемного оборудования
- Завод «Москабель»
- Московский нефтемаслозавод
- Трёхгорная мануфактура
- Московский судостроительный и судоремонтный завод
- Мосхимфармпрепараты им. Н. А. Семашко
- Красный Октябрь (кондитерская фабрика)

В городе имеется сильная научная и технологическая база по производству опико- и радиоэлектронных приборов, авиационной и космической аппаратуры, высокоточных механических приборов.

Москва является крупнейшим в стране инженерным центром, здесь проектируется значительная часть российской продукции, (особенно авиационной, космической, ядерной и вооружения), разрабатываются технологии её изготовления, исследуются материалы. Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году — 105,1 %), оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006 году — 122,3 %), объём платных услуг населению — 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России).

По данным компании «Ernst & Young» за 2011 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт.

В городе работают шесть операторов сотовой связи, три из которых предоставляют услуги в стандартах GSM, UMTS (3G) и LTE («МТС», «МегаФон», «Билайн»); один в стандартах UMTS и LTE («Tele2»); оставшиеся два предоставляют беспроводной интернет в стандарте LTE («Yota» и «Скай Линк»), оба эти оператора не являются независимыми и принадлежат «МегаФону» и «Tele2» соответственно. На базе сетей некоторых из вышеперечисленных операторов работают виртуальные операторы.

По данным (2011) журнала Forbes, Москва занимает 1-е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал Foreign Policy ставит Москву в 2010 году на 25 место глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации.

Тем не менее, по рассчитанному Росстатом в 2011 году *индексу стоимости жизни* Москва оказалась не самым дорогим городом России, «уступив» целому ряду сибирских и северных городов.

В 2012 году Москва заняла заняла 1-е место в Рейтинге качества городской среды, составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова

**Наука.** Москва — крупный мировой научный центр, представленный научно-исследовательскими институтами, работающими во многих отраслях, такими как ядерная энергетика, микроэлектроника, космонавтика и другие.

Первые научные исследования в Москве начали проводиться в Московском университете с 1755 года. В XIX веке при университете стали возникать научные сообщества, изучавшие историю России, медицину, физику, русский язык и другие науки.

В 1828 году в Петербурге учреждается Румянцевский музей — крупное собрание книг, монет, рукописей, других этнографических и исторических материалов, который уже в 1861 году переводится в Москву, а в 1924 году на его базе создаётся Государственная библиотека СССР им. В. И. Ленина (с 1992 года — Российская государственная библиотека).

В XX веке в Москве начала формироваться сеть отраслевых научных учреждений. В Москве появились Всесоюзный институт минерального сырья (1904), Центральный аэрогидродинамический институт им. Жуковского (ЦАГИ) (1918), Физико-химический институт им. Л.Я.Карпова (1918), Московский технический университет связи и информатики (1921), Институт атомной энергии им. Курчатова (1943), Институт теоретической и экспериментальной физики (1945) и другие.

В советские времена в Москве стала сосредотачиваться академическая сеть. Были созданы или переведены в Москву: Всесоюзная академия сельскохозяйственных наук имени Ленина (1929), Академия наук СССР — Президиум АН СССР (переведена из Ленинграда в 1934 году), Академия медицинских наук СССР (1944), Академия педагогических наук РСФСР (1943)..

Источник: <https://ru.wikipedia.org/>

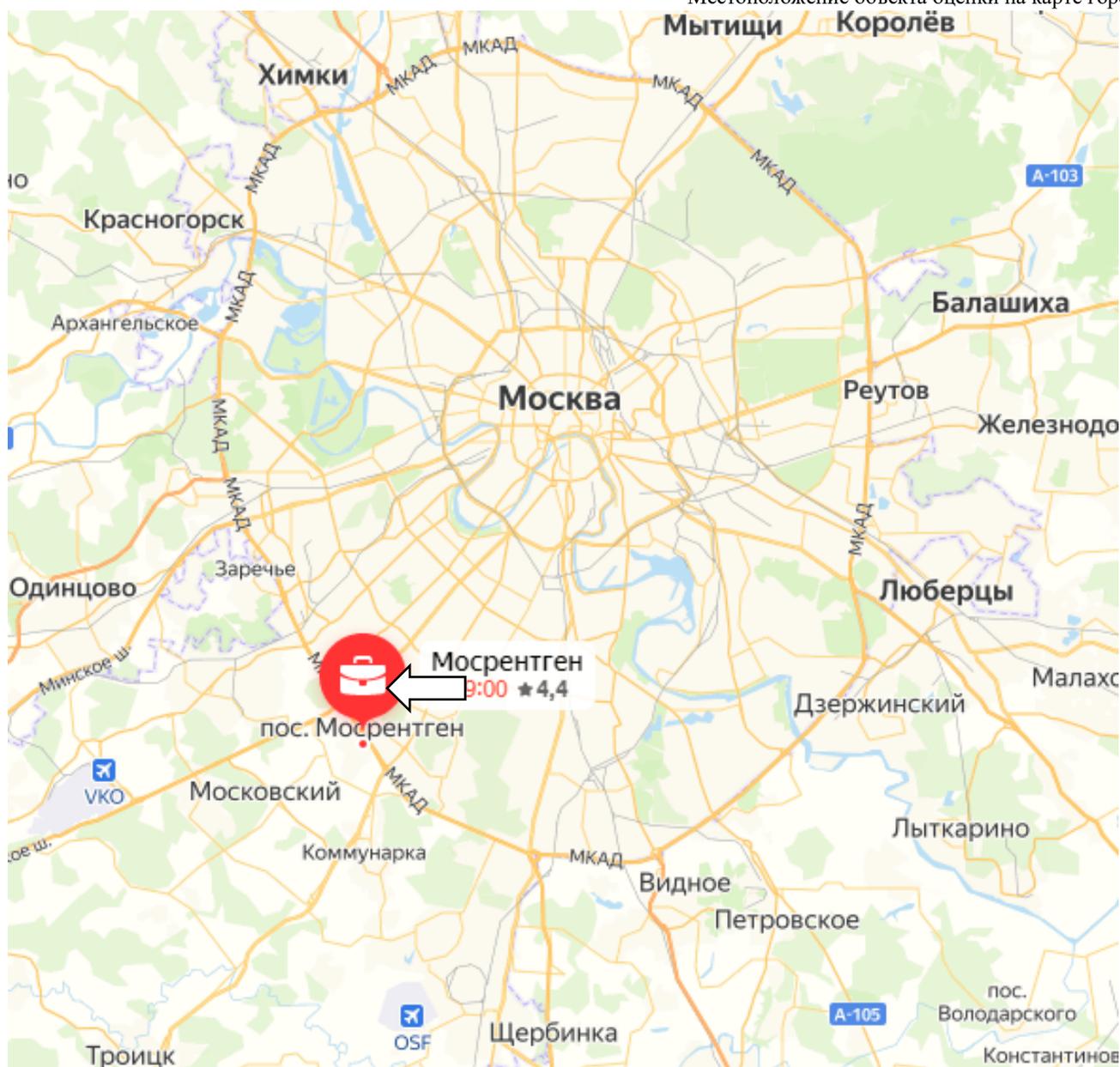
### 3.4. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

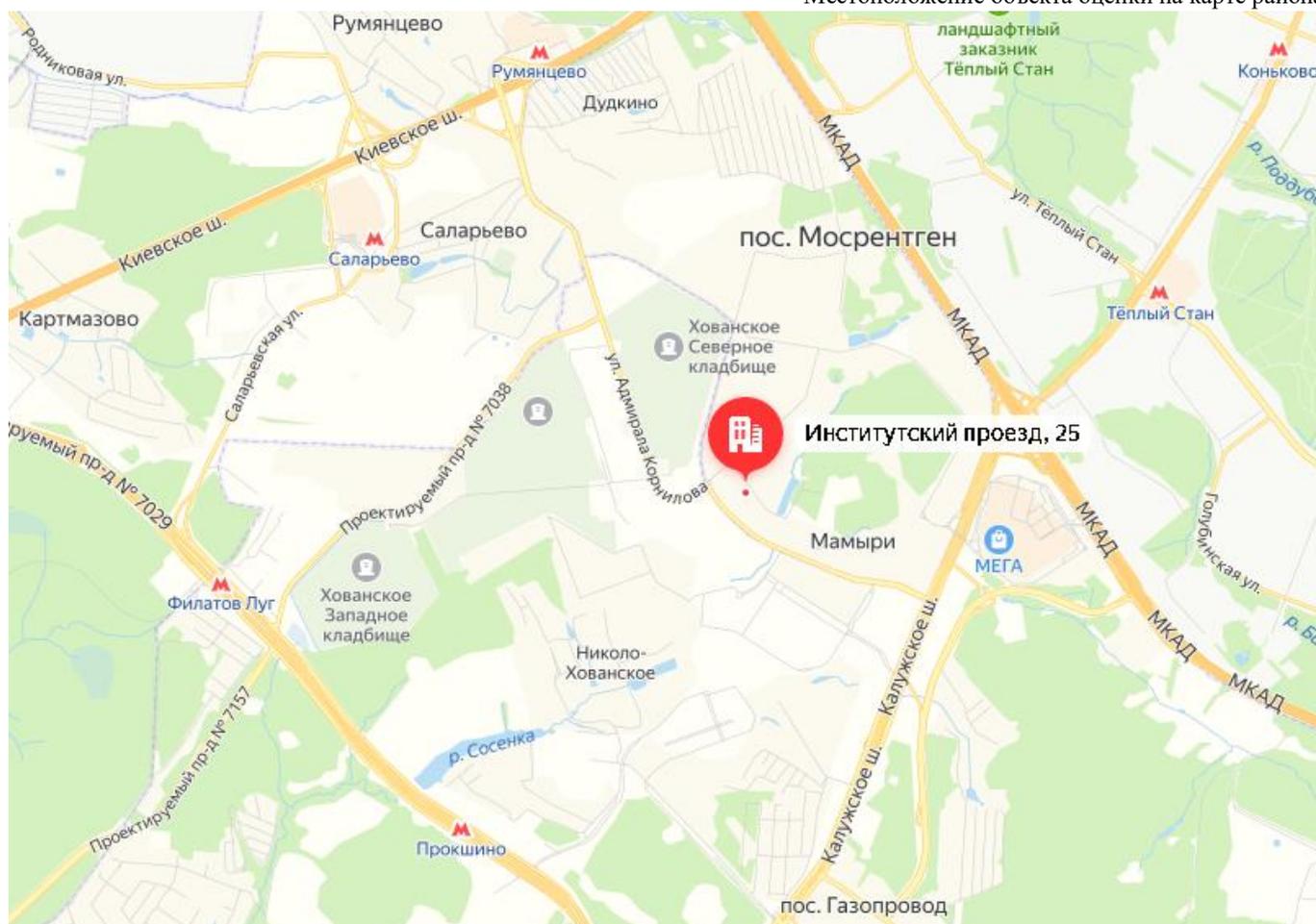
Описание количественно-качественных характеристик объектов оценки установлено на основании предоставленной Заказчиком документации и открытых данных сети интернет.

Объекты оценки представлены нежилыми помещениями, расположенными по адресу: РФ, г. Москва, поселение "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, ул. Героя России Соломатина.

Рисунок 1.

Местоположение объекта оценки на карте города





### Описание земельного участка с кадастровым номером 77:17:0120203:337

Описание земельного участка производилось по предоставленным документам и данным сети интернет.

Объектом оценки является земельный участок категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для размещения складских помещений, общая площадь 16 522 кв. м, кадастровый номер 77:17:0120203:337. Адрес объекта: РФ, г. Москва, поселение "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, ул. Героя России Соломатина.

Местоположение согласно публичной кадастровой карты:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.606875558894544,37.46097340455026/18/@bs7nhvd51?text=77%3A17%3A0120203%3A337&type=1&opened=77%3A17%3A120203%3A337>

**77:17:0120203:337**  
Земельный участок

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:17:0120203:337
Кадастровый квартал:	77:17:0120203
Статус:	Учтенный
Адрес:	г. Москва, поселение "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, ул. Героя России Соломатина
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	71 259 055,56 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	09.01.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Площадь уточненная:	16 522 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения складских помещений
по документу:	-

Таблица 5.

Описание земельного участка с кадастровым 77:17:0120203:337

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки:	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online - <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a>
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки:	Право собственности
Субъект права:	ООО «Ресурсинвест»
Кадастровый номер:	77:17:0120203:337
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование:	Для размещения складских помещений
Площадь участка, кв. м	16 522
Адрес (местоположение):	РФ, г. Москва, поселение "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, ул. Героя России Соломатина
Состояние, износ, устаревание	Земля является продуктом природы и в отличие от других ресурсов не имеет износа и не может устаревать

Таблица 6.

Характеристики объектов оценки, расположенных на ЗУ с кад.номером 77:17:0120203:337

Нежилое помещение общей площадью 16 463,1 кв. м	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online - <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a>
Кадастровый номер	50:21:0120203:1463
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки:	Право собственности
Субъект права:	ООО «Ресурсинвест»
Функциональное назначение:	Нежилое здание

Адрес (местоположение):	РФ, г. Москва, поселение "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, ул. Героя России Соломатина, д. 31а
Общая площадь помещения, м <sup>2</sup>	16 463,1
Этажность	2
Год ввода в эксплуатацию	2009
Материал стен	Из прочих материалов
Коммуникации	Все коммуникации
Обременения	№ 77-77/017-17/102/2014-627/1 от 22.01.2015 (Ипотека)
Состояние	Хорошее
Износ и устаревание	По основным конструктивным элементам – нормативные

### Описание земельного участка с кадастровым номером 50:21:120203:920

Описание земельного участка производилось по предоставленным документам и данным сети интернет.

Объектом оценки является земельный участок категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, общая площадь 5 095 кв. м, кадастровый номер 50:21:120203:920. Адрес объекта: РФ, г. Москва, поселение "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, Институтский пр., вл. 25.

Местоположение согласно публичной кадастровой карты:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.60663051848115,37.46283293976685/19/@bs7nhvd51?text=55.606563%2037.462388&type=1&inPoint=true&opened=50%3A21%3A120203%3A920>.

Рисунок 4.

Местоположение земельного участка с кадастровым номером 50:21:120203:920

**50:21:120203:920**  
Земельный участок

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:21:120203:920
Кадастровый квартал:	77:17:120203
Статус:	Учтенный
Адрес:	г. Москва, поселение "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, Институтский пр., вл. 25
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	22 071 590,95 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	09.01.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Площадь уточненная:	5 095 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
по документу:	для размещения административно-складского комплекса

Таблица 7.

Описание земельного участка с кадастровым 50:21:120203:920

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки:	Определение Арбитражного суда Московской области от 06.10.2020г. по делу №А41-49403/17; Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online - <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a>
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки:	Право собственности
Субъект права:	ООО «Ресурсинвест»
Кадастровый номер:	50:21:120203:920
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Площадь участка, кв. м	5 095
Адрес (местоположение):	РФ, г. Москва, поселение "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, Институтский пр., вл. 25
Состояние, износ, устаревание	Земля является продуктом природы и в отличие от других ресурсов не имеет износа и не может устаревать

### Описание земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120203:919

Описание земельного участка производилось по предоставленным документам и данным сети интернет.

Объектом оценки является земельный участок категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, общая площадь 1 590 кв. м, кадастровый номер 50:21:0120203:919. Адрес объекта: РФ, г. Москва, поселение "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, Институтский пр., вл. 25.

Местоположение согласно публичной кадастровой карты:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.607033257922396,37.46257909055601/19/@bs7nhvd51?text=55.606996%2037.462175&type=1&inPoint=true&opened=50%3A21%3A120203%3A919>.

Рисунок 5.

Местоположение земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120203:919

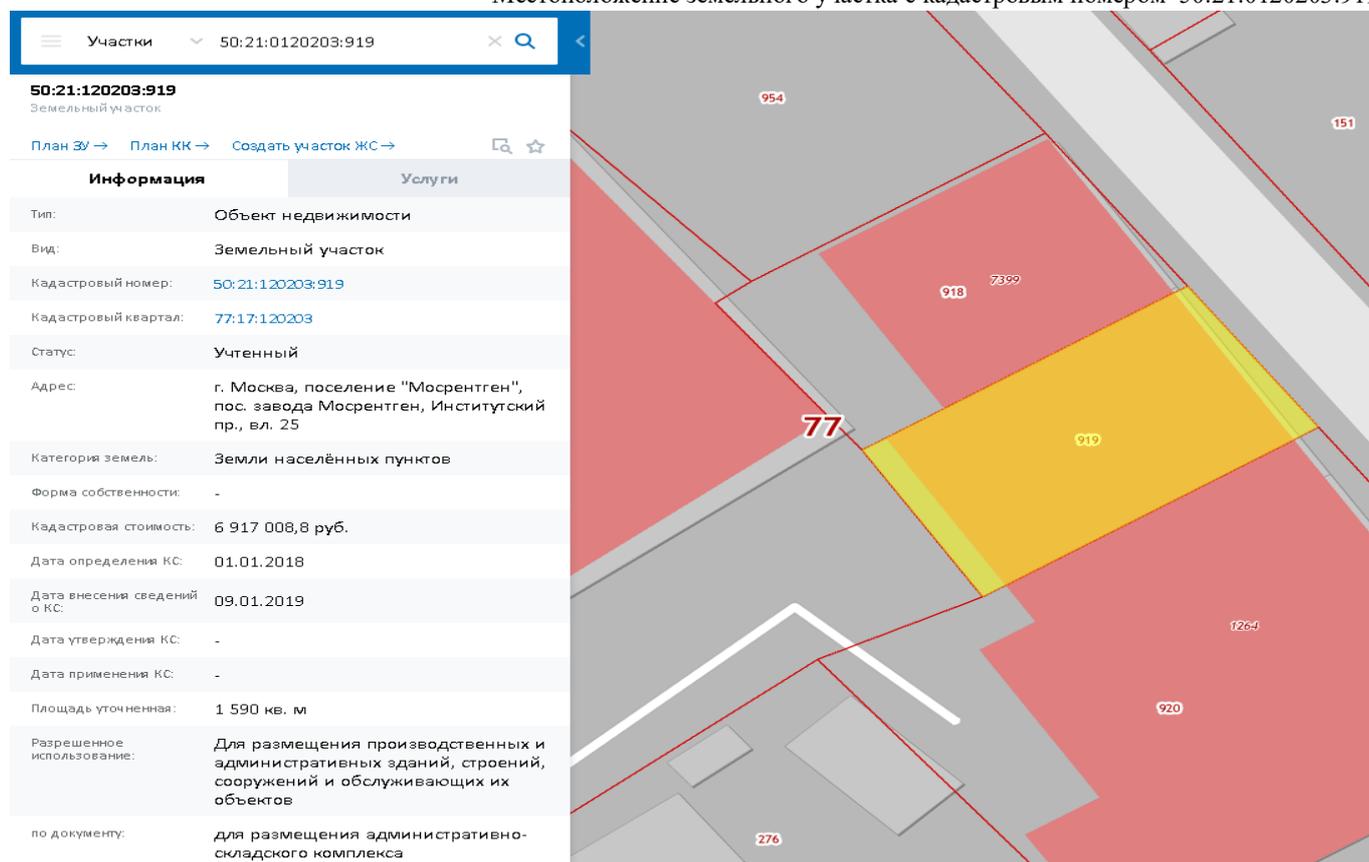


Таблица 8.

Описание земельного участка с кадастровым 50:21:120203:919

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки:	Определение Арбитражного суда Московской области от 06.10.2020г. по делу №А41-49403/17; Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online - <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a>
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки:	Право собственности
Субъект права:	ООО «Ресурсинвест»
Кадастровый номер:	50:21:0120203:919
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Площадь участка, кв. м	1 590
Адрес (местоположение):	РФ, г. Москва, поселение "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, Институтский пр., вл. 25
Состояние, износ, устаревание	Земля является продуктом природы и в отличие от других ресурсов не имеет износа и не может устаревать

Таблица 9.

Характеристики объектов оценки, расположенных на ЗУ с кад.номерами 50:21:120203:920 и 50:21:0120203:919

<b>Нежилое помещение общей площадью 15 386 кв. м</b>	
Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Определение Арбитражного суда Московской области от 06.10.2020г. по делу №А41-49403/17; Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online - <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a>
Кадастровый номер	50:21:0120202:1264
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки:	Право собственности
Субъект права:	ООО «Ресурсинвест»
Функциональное назначение:	Нежилое здание
Адрес (местоположение):	РФ, г. Москва, поселение "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, Институтский пр., вл. 25
Год ввода в эксплуатацию	2012
Общая площадь помещения, м <sup>2</sup>	15 386
Этажность	4
Материал стен	Смешанные материалы
Коммуникации	Все коммуникации
Обременения	Не установлены
Состояние	Хорошее
Износ и устаревание	По основным конструктивным элементам – нормативные

### Описание земельного участка с кадастровым номером 50:21:0120203:918

Описание земельного участка производилось по предоставленным документам и данным сети интернет.

Объектом оценки является земельный участок категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, общая площадь 1 710 кв. м, кадастровый номер 50:21:0120203:918. Адрес объекта: РФ, г. Москва, поселение "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, ул. Героя России Соломатина, вл. 31.

Местоположение согласно публичной кадастровой карты:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.607264679836256,37.462282244841866/19/@bs7nhvd51?text=50%3A21%3A0120203%3A918&type=1&opened=50%3A21%3A120203%3A918>.

Участки
50:21:0120203:918
✕ 🔍

**50:21:120203:918**  
Земельный участок

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС → 🔍 ☆

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:21:120203:918
Кадастровый квартал:	77:17:120203
Статус:	Учтенный
Адрес:	г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, ул. Героя России Соломатина, вл. 31
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	7 440 363,9 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	09.01.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Площадь уточненная:	1 710 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
по документу:	для размещения административно-складского комплекса

Таблица 10.

Описание земельного участка с кадастровым 50:21:0120203:918

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки:	Определение Арбитражного суда Московской области от 06.10.2020г. по делу №А41-49403/17; Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online - <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a>
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки:	Право собственности
Субъект права:	ООО «Ресурсинвест»
Кадастровый номер:	50:21:0120203:918
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
Площадь участка, кв. м	1 710
Адрес (местоположение):	РФ, г. Москва, поселение "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, ул. Героя России Соломатина, вл. 31
Состояние, износ, устаревание	Земля является продуктом природы и в отличие от других ресурсов не имеет износа и не может устаревать

Таблица 11.

Характеристики объектов оценки, расположенных на ЗУ с кад.номером 50:21:0120203:918

**Нежилое помещение общей площадью 5 307,1 кв. м**

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта	Определение Арбитражного суда Московской области от 06.10.2020г. по делу №А41-49403/17;
---	---

оценки	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online - <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a>
Кадастровый номер	77:17:0000000:7399
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки:	Право собственности
Субъект права:	ООО «Ресурсинвест»
Функциональное назначение:	Нежилое здание
Адрес (местоположение):	РФ, г. Москва, поселение "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, ул. Героя России Соломатина, д. 31а
Год ввода в эксплуатацию	2010
Общая площадь помещения, м <sup>2</sup>	5 307,1
Этажность	5
Материал стен	Из прочих материалов
Коммуникации	Все коммуникации
Обременения	Не установлены
Состояние	Хорошее
Износ и устаревание	По основным конструктивным элементам – нормативные

### **3.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость Оценщику на момент оценки не известны.

## **Глава 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАК ЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

### **4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

#### **Влияние общей политической и социально-экономической ситуации в РФ<sup>3</sup>**

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются:

1. Политическая и экономическая устойчивость, положительная динамика развития страны и региона местоположения.
2. Максимально широкое и открытое (по характеристикам и цене) предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта).
3. Постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях развития предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

С целью определения рыночной привлекательности, востребованности и перспективы объектов недвижимости необходим анализ геополитического и общеэкономического положения России в мире, а также уровня и тенденций социально-экономического развития региона местонахождения объектов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия.

#### **Положение России в мире**

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Даже с учетом сложных климатических и транспортных условий страны это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В

<sup>3</sup> Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 01.02.2021 года на сайте <https://statielt.ru/>

результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её разрушения в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это, наряду со свободной внешней торговлей, позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей, потребительских товарах лучших мировых брендов.

Укрепление государственных структур и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. США, оказывая давление на страны Евросоюза, стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями со стороны стран Запада. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединенными Штатами начал создаваться пояс политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность и развивать политику импортозамещения.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от

всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой 2020- 2021 гг., распространение инфекции вновь обострилось по всему миру. Появляются новые опасные штаммы коронавируса.

В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала наиболее безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также значительного падения российской экономики. Вакцину также закупили ряд других стран.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- возможности для самореализации и развития талантов;
- комфортная и безопасная среда для жизни;
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство; - цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население, бизнес и экономику.

Таблица 12.

Основные экономические показатели России (в сопоставимых ценах, данные периодически уточняются)  
**зеленый** – положительная динамика, **красный** - отрицательная динамика

№		Январь-ноябрь 2020 г.	
		млрд.руб.	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106606,6	-3,1
2.	Инвестиции в основной капитал (янв-сент)	11920,6	-4,1
3.	Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-3,5

		Январь-декабрь 2020г.	
		млрд.руб	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства		-2,9
5.	Продукция сельского хозяйства	6110,8	+1,5
6.	Строительство (объем СМР в действующих ценах)	9497,8	+0,1
7.	Объём заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) в январе, млрд рублей / обеспеченность заказами, мес.	626,9 / 1,5	+35,6
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	137,2	-1,9
9.	- жилых пом.	106,4	+32,5
10.	- нежилых помещений, в том числе:	30,8	-5,5
11.	- торговых	6,9	-24,2
12.	- офисных	1,8	+5,8
13.	- промышленных	4,9	0

14.	- сельскохозяйственных	6,9	+15,0
15.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	5396,5	-4,9
16.	в том числе, железнодорожного транспорта	2544,9	-2,2
17.	трубопроводного	2470,2	-8,0
18.	автомобильного	271,5	-1,4
19.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	33555,0	-4,1
20.	Объем платных услуг населению, млрд рублей	8747,0	-17,3
21.	Оборот общественного питания, млрд рублей	1350,3	-20,7
22.	Внешнеторговый оборот (январь-ноябрь 2020, млрд.долл.США)	511044	-16,3
23.	в том числе: экспорт товаров	296244	-22,1
24.	импорт товаров	214800	-6,7
25.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-ноябрь 2020, руб.:		
26.	номинальная	49454	+5,5
27.	реальная (учитывает инфляцию)		+2,2
28.	Ключевая ставка с 27.07.2020г., %	4,25%	
29.	Инфляция по итогам января 2021 года (г/г)		+5,2

(в текущих ценах)

30.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-ноябрь 2020г., млрд. руб.	10283,3	-31,9
31.	Доля убыточных организаций (январь-ноябрь 2020)	31,2 %	
32.	Просроченная кредиторская задолженность на конец ноября 2020 г.	4192,9 (6,6% от общей кред.задолж.)	+2,9
33.	Объем депозитов, кредитов и прочих привлеченных кредитными организациями средств (в рублях и иностранной валюте) на 01.12.2020 г.	67,2	+11,4
34.	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.12.2020 г., трлн. руб.	44,8	+14,9
35.	Кредиты физическим лицам на 01.12.2020 г., трлн. руб.	19,9	+13,7
36.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	8,9	+20,3
37.	- средневзвешенная ставка	7,4%	-20
38.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам, трлн. руб.	0,079 (0,9%)	+8,8
39.	Исполнение консолидированного бюджета РФ январь-ноябрь 2020г., трлн.руб.		
	- доходы	33,2	-4,9
40.	- расходы	35,6	+3,8
41.	Золотовалютные резервы на 25.12.2020	592,4	+7,7

### Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития прямо влияют внешние факторы: в 2009 году в условиях мирового финансового кризиса, начавшегося с США, ВВП России снизился на -7,8%, по итогам 2015 года, года обрушения мировых цен на нефть с 110 до 25 долл. США/барр, снижение составило -2%, в другие 18 лет стабильного роста мировой экономики ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно.

2020 год прошёл под разрушающим влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим

ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутривнутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В этих сложных внешнеполитических условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились в первой половине 2020 года. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и проходит вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и уже начала массовую вакцинацию. В результате макроэкономические показатели второй половины года постепенно улучшались. Снижение годового ВВП России за 11 месяцев 2020 года составило -3,1%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на комплексную поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсация потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

### **Перспективы рынка недвижимости**

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии окончания мирового экономического кризиса и отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости.

3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

4. По мере становления экономики нового уклада и с учетом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран указала на большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано

- : - отложенным в весенний период спросом,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заемщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), коммерческую недвижимость небольших площадей с перспективным местоположением), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возврат. Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

#### **4.1.1. Анализ доступных рыночных данных**

В ходе проведения оценки была проанализирована информация, имеющаяся в открытом доступе на сайтах <https://cian.ru/>, <https://statielt.ru/>, <https://rosreestr.ru/site/>, <https://irr.ru/>, <https://youla.ru/>, <https://www.avito.ru>.

В этих источниках колебания частично связано с изменением ценовой политики самого ресурса. Часть объявлений повторяется по несколько раз: то есть уникальных объявлений около 90%.

В некоторых подходящих объявлениях не указаны важные характеристики (часть из них): цена и (или) площадь, адрес и т.д.

Большая часть объектов, по которым имеется информация о ценах реально совершенных сделок, была продана в рамках приватизации государственного (муниципального) имущества или в рамках торгов по продаже имущества банкротов.

Общее число предложений в 2020г. не является максимальным и повторяет общую картину рынка в течение последних лет

#### **4.1.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты**

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведённым определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным

основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвигов объектов:

### **1. Земельные участки**

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населённых пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населённых пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

### **2. Жильё (жилые здания и помещения):**

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

### **3. Коммерческая недвижимость:**

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- промышленно-складская недвижимость: заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения, мосты, трубопроводы, дороги, дамбы, инженерные сооружения, паркинги, гаражи, склады и складские помещения;

### **4. Недвижимость социально-культурного назначения:**

- здания правительственных и административных учреждений;
- физкультурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Оцениваемые объекты относятся к виду:

- Земельные участки производственного назначения.

- «Коммерческая недвижимость», подвид: промышленно-складская недвижимость: заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения, мосты, трубопроводы, дороги, дамбы, инженерные сооружения, паркинги, гаражи, склады и складские помещения.

#### **4.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен объект<sup>4</sup>**

Рынок земельных активов Москвы подвергся влиянию коронавирусного кризиса минимально: это обусловлено общей парадигмой его развития, ведь этот рынок отличается высокой инертностью, сделок на нём совершается не так много.

Существенно больше на него повлияли изменения, внесенные в законодательство о долевом строительстве и вступившие в силу 1 июля 2019 года. Переход на эскроу-счета повлек за собой остановку сделок M&A, поскольку все крупные игроки либо сформировали свои земельные банки до 1 июля 2019 г. на несколько лет вперед, до вступления в силу поправок, либо, как мелкие участники, просто приостановили экспансию. С тех пор серьезных колебаний на рынке земли не происходило. Глобально оценивая состояние рынка, можно констатировать, что он стал рынком профессиональных участников: среди игроков девелоперского рынка практически не осталось случайных владельцев земли. В немалой степени этому способствовали московские власти, которые ввели практику оформления договоров аренды на срок проектирования и строительства, ограничивая возможное время освоения площадки 3-5 годами.

Девелопер, как существующих, так и потенциальных, интересуют участки преимущественно под жилищное строительство. Спрос на землю под реализацию проектов апарт-отелей незначителен – апарт-отели сильно отстают в темпах продаж от жилья, и их себестоимость не так сильно отличается от многоквартирной застройки, как отличается цена и темп продаж этих двух форматов. Поэтому застройщики готовы работать в сегменте апарт-отелей только в уникальных локациях.

Средняя стоимость земельного участка под строительство объектов жилого назначения в Москве составляет 250-350 млн рублей/га, но конечная цена зависит от места и степени девелоперской готовности земельного актива. Например, очень сильно влияет на цену необходимость разработки градостроительной документации, наличие или отсутствие сетей и подъездов к земельному участку. В итоге, цена земли с учетом перечисленных факторов может колебаться от 70 млн до 1,5 млрд рублей за 1 га.

Если обобщить происходящее на рынке земли в Москве, то надо отметить, что самым большим вниманием со стороны покупателей пользуются участки под жилищную застройку. Это самый ценный актив, особенно, если инвестор может получить ЗУ вместе с ГПЗУ или хотя бы ППТ. Следом по уровню ликвидности идут промышленные территории с потенциалом опять же жилищного девелопмента либо развития многофункциональных проектов. Поскольку, как правило, это крупные активы, то инвесторы готовы рассматривать их и без граддокументации, только с урегулированными имущественными правами.

На фоне пандемии стал развиваться рынок земли под склады: как self storage формата, так и мультифункциональных внутригородских моно- или поли- функциональных складов, fulfillment склады – это обусловлено развитием dark stores и сервисов быстрой доставки.

Если говорить о площади, то участки до 0,3 га освоить в рамках ленддевелопмента почти невозможно – очень маленькая площадь ЗУ сильно ограничивает варианты best use. Площадь участка от 0,3 до 3 га – это самый востребованный размер. Более крупные земельные активы также сложны в продаже: рынок игроков, способных их купить и освоить, ограничивается десятком компаний-девелоперов.

<sup>4</sup> <https://www.irm.ru/articles/41125.html>  
<https://zдание.info/2393/2421/news/14495>  
<https://www.kommersant.ru/conference/528>

Рассматривая себестоимость девелопмента, можно оценочно сказать, что земля в структуре затрат формирует 10-25%, в зависимости от степени проработки документации и инженерной подготовки ЗУ. 60-70% приходится на СМР, еще около 7-10% внесут сети. После введения требований по переходу на эскроу-счета еще до 10% расходов – это обслуживание банковского долга, который номинально стоит от 5 до 12%, а в реальности его стоимость будет формироваться как производная темпа продаж и возможности заместить банковское финансирование деньгами конечных покупателей.

Рынок земельных активов и Москвы характеризуется высокой степенью консолидированности. За последний десяток лет земельные активы из рук множества частных собственников постепенно перешли в руки профессиональных девелоперов и их партнеров. То есть процесс, начавшийся несколько лет назад, сейчас подошел к своему логическому завершению. Случайных игроков на нем больше нет. Меняется и структура лендлордов: сегодня это в основном банки, госкомпании и госкорпорации. Почти все земельные активы, потенциально годные для дальнейшего использования (застройки или перепродажи), находятся в их руках. Других свободных участков на рынке нет. Тем более значимым игроком земельного рынка становятся компании с госучастием. Они владеют существенными по объему земельными участками преимущественно промышленного назначения – относительно недорогими и часто интересными с точки зрения места расположения и потенциала застройки. В условиях высвобождения их из производственной деятельности они становятся для госкомпаний непрофильным активом. В результате встает вопрос либо реализации земельных излишков, либо участия в девелоперских проектах. Поэтому и в этой сфере в ближайшей перспективе можно ожидать роста числа стратегических альянсов «промышленность – девелопмент» и появления новых крупных проектов редевелопмента промышленных территорий в границах Москвы и в Московской области.

Поэтому в ближайшей перспективе мы увидим увеличение числа стратегических альянсов банков, госкомпаний и госкорпораций с крупными девелоперами.

Такие альянсы уже повсеместная практика. Несмотря на падение доходности жилищного девелопмента, лендлорды стремятся реализовывать проекты именно в этой сфере, поскольку жилье обеспечивает наилучший возврат на инвестиции. Однако самостоятельно они не имеют для этого достаточных компетенций. А застройщики заинтересованы в стабильном и относительно недорогом финансировании своих проектов. На пересечении этих интересов и будут возникать финансово-строительные альянсы. Первые примеры уже есть: в прошлом году соглашения о стратегическом сотрудничестве заключили ВТБ и MR Group, а также Сбербанк и Setl Group.

Еще одной точкой пересечения интересов банков и девелоперов в ближайшее время станут залоговые земельные участки. В 2021 году мы ожидаем выхода на рынок значительного количества подобных активов. И в этом сегменте сотрудничество банков и девелоперов тоже окажется выгодным для обеих сторон. Первые смогут с максимальной выгодой для себя реализовать непрофильные активы, вторые получают дефицитные земельные участки под новые проекты. И РАД, как универсальная площадка по продаже залогового имущества, по-видимому, выступит одним из основных провайдеров данных процессов: в 2020 г. Российским Аукционным Домом продано более 150 земельных участков в Москве и Московской области.

В заключение надо два слова сказать о рынке земельных участков в Московской области. Рынок таких земельных активов Подмосковья очень разнороден: цены варьируются от 1 тыс. рублей / га до 50 млн рублей / га. Цена участка зависит от его категории и подготовленности. Так, земли сельхозназначения предлагаются по 500-15 тыс. рублей за сотку, промышленного назначения - по 10-200 тыс. рублей за сотку в greenfield и по 150-350 тыс. рублей за сотку в индустриальных парках. Участки для дачного строительства продаются по 30-70 тыс. рублей за сотку, но в элитных локациях, например, вдоль Рублевского шоссе, их цена на порядок выше – по 700-1500 тыс. рублей за сотку. Например, в некоторых поселках в Раздорах или Барвихе земля под жилые дома будет стоить 30-50 тыс. долл./сотка.

Говоря о земельном рынке Московской области, можно уверенно констатировать, что спрос на земельные участки там ограничен 30-километровой зоной, прилегающей к Москве, и сфокусирован на площадях, пригодных либо под ИЖС (20%), либо под коттеджную застройку (80%). Спрос на участки

под офисную или торговую недвижимость минимален – формат торговых центров максимально подвергся переоценке под влиянием коронавируса, несмотря на весь их потенциал капитализации, осталось мало желающих их строить. Офисы же за городом нужны только на МКАД, либо локально в городах-спутниках, под местный спрос. Но в отличие от Москвы, где рынок поделен между профессиональными игроками-девелоперами, спрос на землю в Московской области сформирован конечными пользователями, среди которых системных игроков очень мало: буквально по пальцам одной руки можно пересчитать компании, реализовавшие более двух проектов лендевелопмента в МО.

Тем самым, если рынок Москвы демонстрирует высокий уровень зрелости и консолидации, областной рынок только формируется: в последние 10 лет на нем практически отсутствовали профессиональные девелоперы, ввиду низкого спроса этот рынок не был интересен игрокам, сформировавшим высокий уровень компетенций в девелопменте. И если в Москве качественные характеристики продукта – квартир и апартаментов – таковы, что могут составить достойную конкуренцию лучшим мировым аналогам, в Московской области практически не было проектов, сбалансированных относительно требований спроса и продуктового предложения. Однако вследствие пандемии на рынок загородных активов вернулся спрос, а за ним – интерес девелоперов. И хочется думать, что загородный сегмент повторит судьбу московского рынка – то есть также станет ареной для профессиональных игроков, которые способны обеспечить развитие земельных массивов наиболее адекватным образом, с учетом требований платежеспособного спроса и потенциала конкретного земельного актива. И как всякий рынок, не достигший зрелости, рынок земли Подмосковья – это Эльдorado для тех, кто готов заглянуть в будущее. В среднесрочной перспективе там есть возможность апсайдов, которые уже невозможны в Москве.

### Анализ объявлений о продаже земельных участков

Оценщик провел мониторинг предложений о продаже земельных участков производственно-складского назначения в городе Москве. За текущий период на продажу был представлен достаточным количеством объявлений о продаже объектов недвижимости. Обзор проведен по данным сайта <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>.

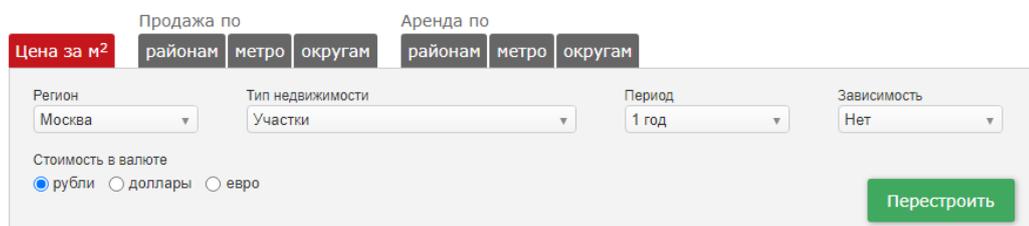
Рисунок 7.

Обзор объявлений о продаже ком.недвижимости складского назначения

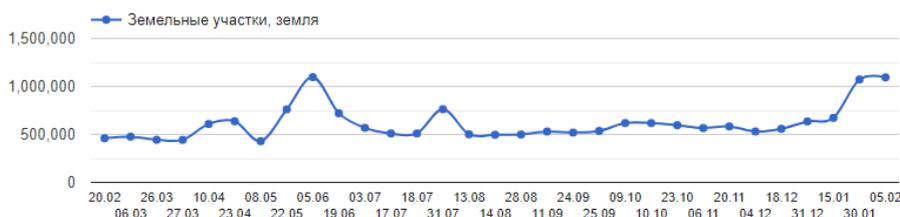
#### Цена продажи участков в Москве

Индексы недвижимости Москвы показывают динамику цен на квартиры, дома, землю, коммерцию по времени и позволяют накладывать на неё данные других графиков, стоимость барреля нефти и валют рубль-доллар-евро.

Статистика обновляется ReState.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием редакции.



Расчитываем по параметрам: Москва. Земельные участки, земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



## Динамика средних цен

Даты	Земельные участки, земля, за сотку, руб.	Изменение
05 фев. 2021	1094286.6	+1.97%
30 янв. 2021	1072705	+37.32%
15 янв. 2021	672360.7	+5.5%
31 дек. 2020	635354.7	+12.09%
18 дек. 2020	558512.1	+5.01%
04 дек. 2020	530546.5	-10.02%
20 ноя. 2020	583707.1	+2.95%
06 ноя. 2020	566479.6	-5.26%
23 окт. 2020	596274.5	-3.67%
10 окт. 2020	618183.2	+0%
09 окт. 2020	618183.2	+13.27%
25 сен. 2020	536145.2	+3.09%
24 сен. 2020	519560.5	-2.02%
11 сен. 2020	530073.95	+5.8%
28 авг. 2020	499311	+0.65%
14 авг. 2020	496054.6	-1.02%
13 авг. 2020	501108.8	-52.2%
31 июл. 2020	762697.6	+33.06%
18 июл. 2020	510524.5	+0%
17 июл. 2020	510524.5	-11.41%
03 июл. 2020	568764.65	-26.7%
19 июн. 2020	720639.3	-52.19%
05 июн. 2020	1096744.35	+30.63%
22 мая 2020	760815.05	+43.49%
08 мая 2020	429903.6	-48.15%
23 апр. 2020	636917	+4.51%
10 апр. 2020	608212.55	+27.12%
27 мар. 2020	443250.8	-0.23%

Основываясь на информации, опубликованной на сайте [www.avito.ru](http://www.avito.ru) можно сделать вывод, что объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемыми объектами, представлено достаточно. В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удаётся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО № 7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, ценовых зон. Ценообразование на рынке земельных участков зависит от месторасположения, назначения участка и наличия коммуникаций на участке. На рынке присутствуют объявления о продаже сопоставимых по площади земельных участков, но они единичны. В связи с чем Оценщик рассматривал вначале весь массив объявлений, затем методом исключения отсекал наибольшую часть в связи с расхождением по одному из ценообразующих факторов – «площадь». В результате для анализа стал доступен массив, представленный ниже.

Таблица 13.

Объекты-аналоги на рынке земельных участков

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Дата объявления	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв. м, руб.	Источник
1	Земельный участок промназначения	Москва, Новомосковский административный округ, поселение Сосенское, д. Бачурино	02.02.2021	6 000,0	65 182 264	10 863,7	<a href="https://www.avito.ru/kommunarka/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_2099647590">https://www.avito.ru/kommunarka/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_2099647590</a>
2	Земельный участок промназначения	Москва, Новомосковский административный округ, поселение Московский, квартал № 71	27.01.2021	3 900,0	35 000 000	8 974,4	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot_promnaznacheniya_2065745826">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_39_sot_promnaznacheniya_2065745826</a>
3	Земельный участок промназначения	г. Москва, поселение Московский, д. Саларьево. 5 минут пешком от метро Саларьево, 2 км от МКАД	18.02.2021	6 000,0	40 000 000	6 666,7	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249685028/">https://www.cian.ru/sale/commercial/249685028/</a>
4	Земельный участок промназначения	Москва, Новомосковский административный округ, поселение Сосенское, Калужское шоссе, 25-й километр	22.01.2021	3 500,0	30 000 000	8 571,4	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_voskresenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_829571826">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_voskresenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot_promnaznacheniya_829571826</a>
5	Земельный участок промназначения	г. Москва, пос. Мосрентген, проектируемый пр-д 133, расположен в 1-м км. От МКАД вдоль дороги на въезде в посёлок	11.02.2021	7 170,0	30 000 000	4 184,1	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/239942219/">https://www.cian.ru/sale/commercial/239942219/</a>
6	Земельный участок промназначения	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение Метро Теплый Стан Калужское шоссе, 1 км от МКАД	17.02.2021	36 616	205 290 000	5 606,6	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251049310/">https://www.cian.ru/sale/commercial/251049310/</a>
7	Земельный участок промназначения	Москва, Новомосковский административный округ, поселение Московский, квартал 32	17.02.2021	15 500	180 000 000	11 612,9	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.55_ga_promnaznacheniya_1979801789">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.55_ga_promnaznacheniya_1979801789</a>
8	Земельный участок промназначения	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, № 38 квартал	16.02.2021	6 000	37 500 000	6 250,0	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/250201403/">https://www.cian.ru/sale/commercial/250201403/</a>
9	Земельный участок промназначения	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Саларьево деревня, ул. 1-я Новая	18.02.2021	600	7 400 000	12 333,3	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/246971708/">https://www.cian.ru/sale/suburban/246971708/</a>
10	Земельный участок промназначения	Москва, НАО (Новомосковский), Рязановское поселение, № 55	18.02.2021	42 400	139 000 000	3 278,3	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/222527469/">https://www.cian.ru/sale/commercial/222527469/</a>

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Дата объявления	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв. м, руб.	Источник
		квартал					
	Максимальное значение, руб. за 1 кв. м					12 333,3	
	Минимальное значение, руб. за 1 кв. м					3 278,3	
	Среднее значение, руб. за 1 кв. м, без учета экстремумов					7 834,1	

В рассматриваемых объявлениях максимальное значение представлено показателем 12 333,3 руб. за 1 кв. м, минимальное значение – 3 278,3 руб. за 1 кв. м. Эти значения приняты точками экстремума и при определении среднего значения не принимались во внимание. Среднее значение представлено показателем 7 834,1 руб. за 1 кв. м.

Необходимо отметить, что приведённый диапазон определён по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

### ***Рынок коммерческой недвижимости***

2020 год принес немало испытаний рынку коммерческой недвижимости. Сегодня, когда почти все ограничения, связанные с распространением коронавирусной инфекции, сняты, стали заметны последствия вынужденного простоя. Во время серии бизнес-бранчей ИД «Коммерсантъ» для девелоперов его участники обсудили различные аспекты новой реальности рынка и попытались ответить на вопросы, какое будущее ждет офисный рынок, останутся ли склады островком стабильности, как новые требования отразились на спросе и предложениях гостиниц и апартаментов, какие инвестиции в коммерческую недвижимость выбрать и многие другие.

Несмотря на то что рынок недвижимости постепенно привыкает к новым реалиям, кризис, вызванный пандемией COVID-19, еще не преодолен. Наиболее уверенно сегодня чувствует себя тот, кто научился адаптироваться под меняющиеся условия и запросы аудитории и создал для себя хорошие возможности для работы онлайн и на удаленном режиме.

у складского рынка на сегодняшний день все хорошо. Вакансия свободных площадей очень низкая, доля регионов существенно выросла, активно идет развитие новых форматов складских площадей, анонсируются новые проекты — складская недвижимость действительно занимает позицию бенефициара и продолжает наращивать мощности и экспертизу.

«Да, сегодня ситуация на рынке выглядит привлекательно, но это во многом благодаря тому пути, который наша отрасль прошла с 2014 года,— делится своим взглядом на положение складского рынка исполнительный директор, Radius Group Захар Вальков.— Восемь лет назад произошел “идеальный шторм”: подход к арендным договорам изменила конверсия ставок в рублевый эквивалент, а огромный объем скрытой вакансии, который появился вследствие банкротства многих компаний, послужил толчком к смене самих арендных отношений. Вплоть до 2018 года ставки снижались, арендаторы предпочитали небольшую нарезку складских блоков. Заниматься девелопментом в то время было невыгодно: строили немного и преимущественно под клиента, а сами компании делали ставку на логистику и развитие цепочек поставок. Время показывает, что это было самым верным решением: сегодня, в 2020 году выиграли те, кто еще в конце 2016—начале 2017 года начали развивать у себя электронную коммерцию. Так получилось, что на момент пандемии складской сегмент оказался самым подготовленным к новым вызовам времени. Такие вещи, как электронная коммерция и эффективная логистика, будут развиваться и дальше. Мы, в свою очередь, как девелопер одного из крупнейших в Московской области индустриального кластера, также стараемся соответствовать новым вызовам и поддерживать актуальные тенденции рынка. Все наше взаимодействие с арендаторами проходит в рамках одного объекта — парка “Южные Врата”. Это

позволяет нам оставаться достаточно стабильными, предлагая уникальное с точки зрения развития бизнеса сотрудничество, нивелировать различные риски, связанные с определенными сложностями наших клиентов. При этом мы настолько верим в рынок, что выходим с проектом спекулятивного строительства. Речь идет о новой очереди нашего индустриального парка общей площадью в 40 тыс. кв. м, строительство которого уже началось». «Самое важное в этом то, что девелопмент наконец-то вновь становится оправданным с точки зрения его доходности,— отметил господин Вальков.— Прогнозы дальнейшего развития складского рынка достаточно оптимистичные. Главную ставку по-прежнему стоит делать на развитие электронной коммерции и логистику. Это то, что будет двигать наш рынок вперед в ближайшие пару лет».

Вопреки многочисленным заявлениям о том, что российская экономика вступила в очередную эпоху страшного кризиса, жизнь рынка коммерческой недвижимости действительно не останавливалась. Прежде всего потому что сама экономика по большому счету не рухнула, как это было в 2008 году: мир боролся с вирусом за эпидемиологическую безопасность, а не с последствиями экономической нестабильности как таковой, отметил управляющий партнер ГК «Спектрум» Владимир Иванов. В связи с этим количество запросов в инжиниринговые компании, например, за последние семь месяцев снизилось, но не прекратилось. Более того, условия запретов, как правило, становятся толчком к внедрению новых высокотехнологичных инструментов для эффективной работы. Так, например, именно в этот период на рынке появился такой востребованный продукт, как цифровой паспорт объекта. Это цифровой двойник здания, созданный и структурированный по международному стандарту ISO, рассказывает эксперт. В дальнейшем, когда основными аспектами станут вопросы безопасности, такой паспорт позволит учитывать данные потребности клиента, следить за выполнением работ и эффективно управлять объектом недвижимости.

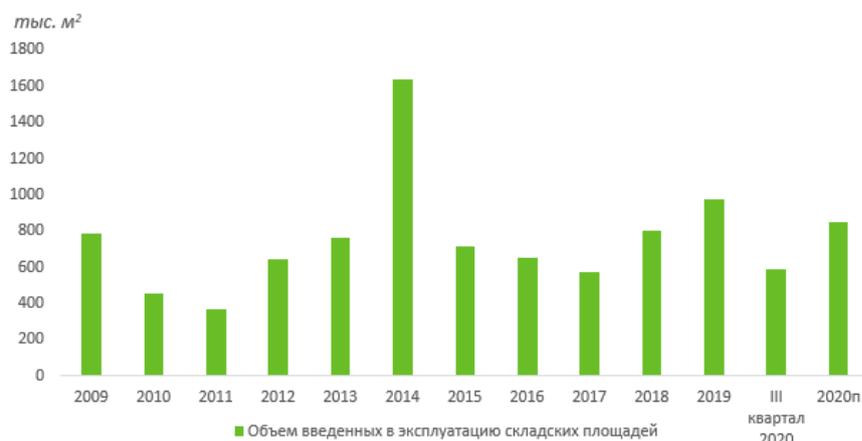
Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги III квартала 2020 года на складском рынке Московского региона. По оценке экспертов, доля вакантных площадей достигла 346 000 кв. м. качественной складской недвижимости (2,2%), став минимальной с 2013 года, когда этот показатель составлял 2,1%. В то же время в структуре нового объема предложения часть собственных проектов возросла на 41 п.п. по сравнению с итоговым показателем 2016 года и стала наибольшей за последние пять лет. Доля сделок в Московском регионе сохранилась на уровне итогового показателя 2019 года – 56% от совокупного поглощения в России. Наиболее популярным типом сделок стала спекулятивная аренда: на нее пришлось 40% от общего объема сделок, что в абсолютном значении составляет 394 000 кв. м. Лидером спроса стал сегмент онлайн-торговли: на него пришлось 43% от общего объема сделок – это самый высокий показатель за все время.

#### Предложение на рынке складов

По итогам III квартала 2020 года общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 15 797 000 кв. м. За прошедшие девять месяцев на рынке было введено в эксплуатацию 592 000 кв. м складских объектов.

**Диаграмма 1**

Динамика ввода складских площадей в Московском регионе

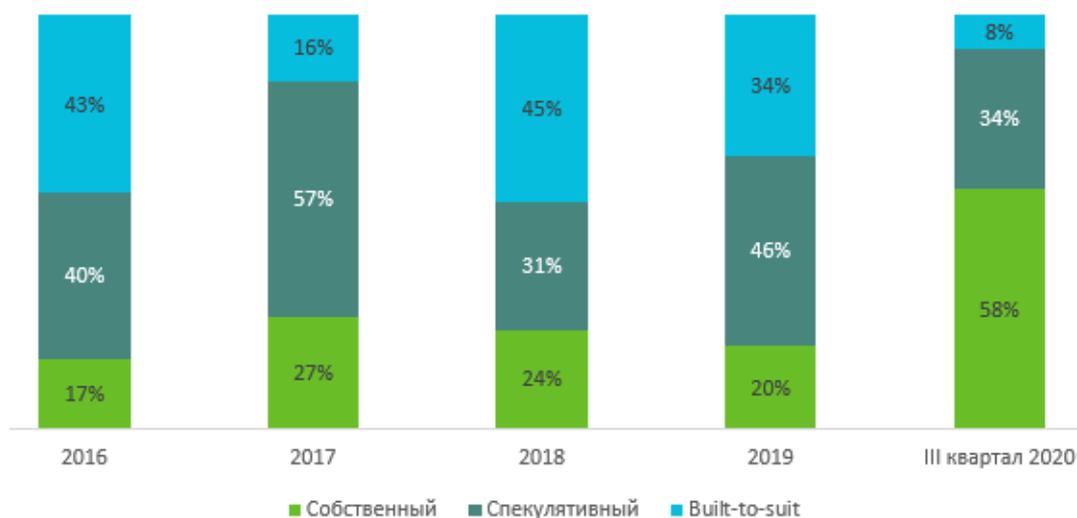


Наибольшую долю в структуре объема ввода занимают объекты, построенные на своих земельных участках по схеме генерального подряда, – 58%, что соответствует 344 000 кв. м. Одним из крупнейших объектов данного типа стал распределительный центр продуктового ритейлера «Глобус» общей площадью 60 000 кв. м. Доля собственных проектов возросла на 41 п.п. по сравнению с итоговым показателем 2016 года и стала наибольшей за последние 5 лет.

34% от общего объема нового предложения, или 203 000 кв. м, пришлось на объекты, реализованные для спекулятивной сдачи в аренду на открытом рынке. Стоит отметить ввод 16-го и 17-го корпусов логопарка «Сынково» общей площадью чуть более 24 000 кв. м.

**Диаграмма 2**

Динамика распределения введенных объектов по типу строительства



Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в I–III квартале 2020 г. на рынке складской недвижимости Московского региона

Год	Квартал	Название объекта	Девелопер/Собственник	Общая пл-дь, м²
2020	Q1	Распределительный центр Wildberries (2-я/3-я очереди)	«А плюс девелопмент»/Wildberries	92 000
2020	Q3	Распределительный центр Глобус	«Глобус»	60 000
2020	Q3	Коломенский завод	PNK Group	47 000
2020	Q2	Логопарк «Софьино», корпус 3.2	«Логопарк Менеджмент»	49 615
2020	Q1	РЦ «Верный»	PLT	44 444
2020	Q1	Логопарк «Быково», корпус Р	«Логопарк Менеджмент»	42 894
2020	Q2	Логистический центр	Lizard	26 971
2020	Q3	Логопарк «Сынково», 16-й и 17-й корпуса	«Строительный альянс»	24 526

По прогнозам аналитиков Knight Frank, к концу 2020 года общий объем введенной складской недвижимости на рынке Московского региона составит 800–850 тысяч кв. м.

### **Вакансия на складском рынке**

За девять месяцев 2020 года доля вакантных площадей достигла 2,2%, став минимальной с 2013 года, когда доля свободного предложения составляла 2,1%. В абсолютном выражении по итогам III квартала на рынке свободно 346 000 кв. м. качественной складской недвижимости. Помимо высокого спроса на складские площади уменьшению доли вакантных площадей также способствует строительство собственных объектов.

**Диаграмма 3**

Доля вакантных складских площадей



По итогам III квартала 2020 года на северо-восточном направлении Московского региона отмечено наибольшее предложение свободных площадей в абсолютном значении – чуть более 72 000 кв. м, или 8,6% от общего объема предложения на данном направлении. Наименьший объем свободного предложения в абсолютном значении отмечается на юго-западном направлении Московского региона. По итогам III квартала 2020 года здесь свободно менее 2 000 кв. м качественных складских площадей, или 0,1% от общего объема предложения на данном направлении.

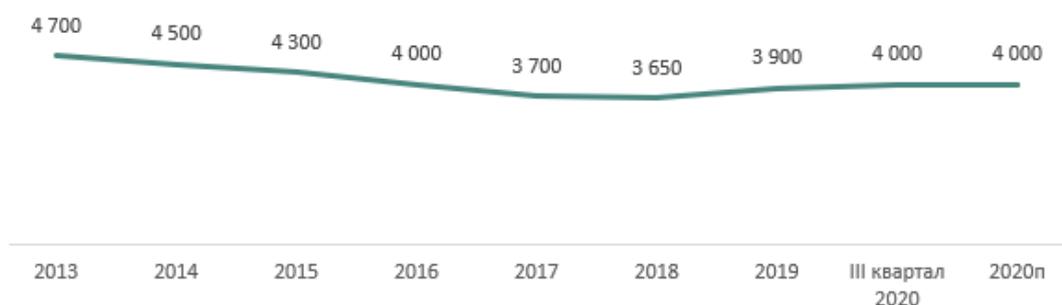
Ожидается, что к концу 2020 года доля вакантных площадей в регионе сохранится на текущем уровне и составит 2,1-2,2%.

### **Ставки аренды на складские площади**

По итогам девяти месяцев 2020 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на рынке складской недвижимости Московского региона составила 4 000 руб./кв. м/год triple net. На юго-западе Московского региона сохранился самый высокий уровень средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды – 4 605 руб./кв. м/год triple net. Высокий уровень средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды обусловлен тем, что на юго-западном направлении основной объем свободного предложения формируется лотами со ставкой аренды 5 000–6 000 руб./кв.м/год triple net в объектах, которые располагаются недалеко от МКАД. Наименьший уровень запрашиваемой ставки аренды отмечается на восточном направлении Московского региона – 3 200 руб./кв.м/год triple net. Ставка аренды на востоке снизилась на 6% по сравнению с итоговым показателем 2019 г., когда она достигала 3 400 руб./кв.м/год triple net. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на склады класса А по итогам 2020 года сохранится на текущем уровне и составит 4 000 руб./ кв. м/год triple net.

**Диаграмма 4**

Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе

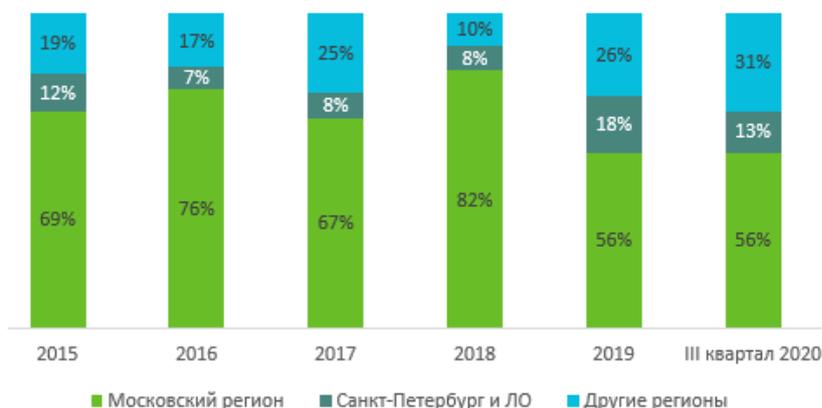


### **Спрос на склады и распределение сделок**

Доля сделок в Московском регионе сохранилась на уровне итогового показателя 2019 года – 56% от совокупного поглощения в России. Помимо исторически высокого спроса на складскую недвижимость в Московском регионе, высокий показатель сделок в Москве объясняется так же тем, что на рынке были заключены крупнейшие сделки, например, аренда по схеме built-to-suit компанией Ozon 130 000 кв. м в складском комплексе «Ориентир Запад», аренда по схеме built-to-suit компанией «ВсеИнструменты.ру» 91 000 кв. м в «PNK Парк Домодедово» с возможностью расширения до 182 000 кв. м.

**Диаграмма 5**

Динамика распределения сделок по регионам России



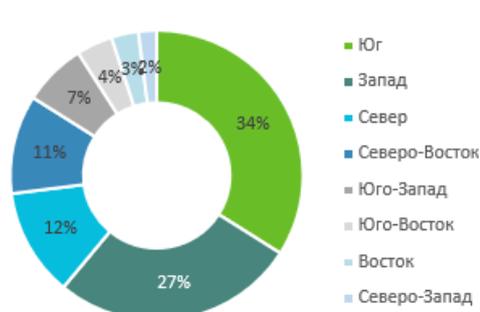
I-III кварталах 2020 года общий объем сделок с качественной складской недвижимостью в Московском регионе составил 985 000 кв. м, что на 14% ниже аналогичного показателя 2019 г., когда объем спроса составил 1 139 000 кв. м.

Наибольшее количество сделок было заключено на южном направлении Московского региона – 34% от общего объема сделок, или 328 000 кв. м. На западном направлении Московского региона прошло 27% от всего объема сделок, или более 255 000 кв. м. При этом доля сделок, заключенных на северо-восточном направлении Московского региона, составила 11% от общего объема спроса. Меньше всего активности отмечается на юго-восточном, восточном и северо-западном направлениях: доля сделок со складской недвижимостью на данных направлениях варьируется от 2 до 4%.

**Диаграмма 6**

Распределение сделок со складскими площадями

**Распределение сделок по аренде/покупке по направлению в I-III кварталах 2020 г.**



**Распределение сделок по типу в I-III кварталах 2020 г.**



Наиболее популярным типом сделок стала спекулятивная аренда: на нее пришлось 40% от общего объема сделок, что в абсолютном значении составляет 394 000 кв. м. Крупнейшей спекулятивной сделкой стала аренда компанией Wildberries 46 000 кв. м в логопарке «Raven Russia Пушкино», которая была заключена на краткосрочный период.

При этом на рынке отмечается рост сделок, заключенных по схеме built-to-suit с последующей арендой. По итогам I-III кварталов 2020 года на сделки подобного типа пришлось 38% от совокупного объема спроса, что на 30 п.п. больше итогового показателя 2019 года, когда она составляла 8% от общего поглощения.

Константин Фомиченко, директор департамента индустриальной и складской недвижимости Knight Frank, отмечает, что крупнейшие сделки были заключены представителями онлайн-торговли, что объясняется увеличением их активности в связи с пандемией. Снижение доли спекулятивной аренды и рост доли сделок по схеме built-to-suit обусловлены как невысокой долей вакантных площадей на рынке складской недвижимости Московского региона, так и наличием особых требований к складским объектам со стороны компаний, представляющих сектор онлайн-торговли и розничного ретейла, которые наиболее активны на рынке в 2020 году.

По итогам девяти месяцев 2020 года на покупку готовых зданий пришлось 14% от общего объема сделок, или 139 000 кв. м.

Лидером в структуре спроса стал сегмент онлайн-торговли: на него пришлось 43% от общего объема сделок, что является самым высоким показателем за все время наблюдения за рынком складской недвижимости не только в столичном регионе, но и в России в целом. Доля сделок, заключенных сегментом онлайн-торговли, возросла на 36 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2019 года. Основными потребителями складской недвижимости в Московском регионе из этой сферы стали такие компании, как Ozon (163 тыс. кв. м по итогам трех кварталов), Wildberries (120 000 кв. м), «ВсеИнструменты.ру» (чуть более 115 000 кв. м).

Второе место занял сегмент розничной торговли, объем сделок в котором по итогам III квартала 2020 г. составил 187 000 кв. м, или 19% от совокупного поглощения. Доля сделок, заключенных представителями розничной торговли, снизилась на 7 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2019 года, когда она достигла 26%.

15%, или чуть более 151 000 кв. м, пришлось на дистрибьюторские компании. Крупнейшей сделкой в данном сегменте стала покупка готового здания компанией «Орион» 34 000 кв. м в «PNK Парк Пушкино».

**Диаграмма 7**  
Динамика распределения сделок по профилю арендаторов/покупателей



Примеры крупнейших сделок, заключенных в Московском регионе в 2020 г.

Год	Квартал	Арендатор	Сфера деятельности	Объект	Общая площадь	Тип сделки
2020	Q3	Ozon	Online-торговля	«Ориентир Запад»	130 436	BTS аренда
2020	Q3	«ВсеИнструменты.ру»	Online-торговля	«PNK Парк Домодедово»	91 000	BTS аренда
2020	Q2	X5 Retail Group	Розничная торговля	Логопарк «Новая Рига»	89 384	BTS аренда
2020	Q3	Wildberries	Online-торговля	Логопарк «Пушкино»	46 000	Аренда
2020	Q3	IDS Borjomi Russia	Производство	«PNK Парк Северное Шереметьево»	45 020	Продажа
2020	Q2	X5 Retail Group*	Розничная торговля	«Север-4»	43 800	BTS аренда
2020	Q2	Marvel Logistics*	Транспорт и логистика	«PNK Парк Валицево»	40 578	BTS продажа

По мнению Константина Фомиченко, на складском рынке продолжается восстановление деловой активности, снижение которой отмечалось в первом полугодии на фоне карантинных мер. Таким

образом, по итогам года общий объем спроса на качественные складские объекты может достигнуть 1,2 – 1,3 млн кв. м. При этом в структуре спроса кардинальных изменений не ожидается.

### Анализ объявлений о продаже коммерческой недвижимости

Оценщик провел мониторинг предложений о продаже коммерческой недвижимости производственно-складского назначения в городе Москве. За текущий период на продажу был представлен достаточным количеством объявлений о продаже объектов недвижимости. Обзор проведен по данным сайта <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-skladov/#form2>.

Рисунок 8.

Обзор объявлений о продаже ком.недвижимости складского назначения

#### Цена продажи складов в Москве

Индексы недвижимости Москвы показывают динамику цен на квартиры, дома, землю, коммерцию по времени и позволяют накладывать на неё данные других графиков, стоимость барреля нефти и валют рубля-доллара-евро.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России. Использование графиков и данных возможно только с гиперссылкой или согласием [редакции](#).

Продажа по: **районам метро округам** | Аренда по: **районам метро округам**

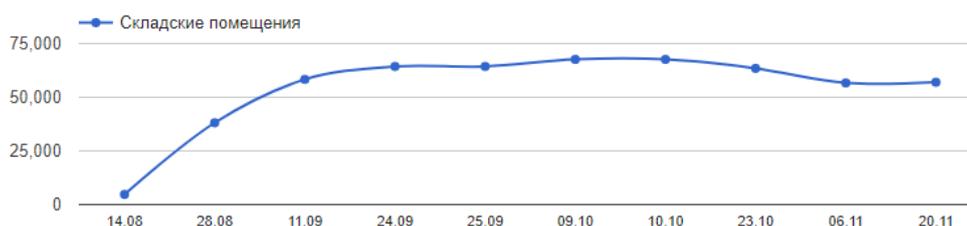
Цена за м<sup>2</sup> | **районам метро округам** | **районам метро округам**

Регион: Москва | Метро: Румянцево | Тип недвижимости: Склады | Период: 1 год

Зависимость: Нет | Стоимость в валюте:  рубли  доллары  евро

**Перестроить**

Рассчитываем по параметрам: Москва. Складские помещения. Склады. Румянцево. Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



#### Динамика средних цен

Даты	Складские помещения, за м <sup>2</sup> , руб.	Изменение
20 ноя. 2020	57000	+0.58%
06 ноя. 2020	56666.7	-11.97%
23 окт. 2020	63450	-6.59%
10 окт. 2020	67630.4	+0%
09 окт. 2020	67630.4	+4.88%
25 сен. 2020	64329.4	+0%
24 сен. 2020	64329.4	+9.37%
11 сен. 2020	58303	+34.64%
28 авг. 2020	38108.1	+87.55%
14 авг. 2020	4745	

Основываясь на информации, опубликованной на сайте [www.avito.ru](http://www.avito.ru) можно сделать вывод, что объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемыми объектами, представлено достаточно. Ценообразование на рынке коммерческой недвижимости зависит от месторасположения, назначения,

наличия коммуникаций, физического состояния и пр. На рынке присутствуют объявления о продаже сопоставимых по всем параметрам объектов, но они единичны. В связи с чем оценщик рассматривал вначале весь массив объявлений, затем методом исключения отсекал наибольшую часть в связи с расхождением по основным ценообразующим факторам. В результате для анализа стал доступен массив, представленный ниже.

Таблица 14.

Объекты-аналоги на рынке коммерческой недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Дата объявления	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв. м, руб.	Источник
1	Складское помещение	Московская область, Подольск, микрорайон Климовск	28.01.2021	10 546,0	234 000 000	22 188,5	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_10546_m_2103398479">https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_10546_m_2103398479</a>
2	Склад	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Саларьево деревня, вл5	17.02.2021	5 200,0	309 750 000	59 567,3	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/209229348/">https://www.cian.ru/sale/commercial/209229348/</a>
3	Складское помещение	Москва, Мелитопольская ул., 1	15.02.2021	2 200,0	68 000 000	30 909,1	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2200.0_m_1964401571">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2200.0_m_1964401571</a>
4	Склад	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, Совхоза Крекшино поселок	08.02.2021	12 724,0	715 000 000	56 193,0	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249474491/">https://www.cian.ru/sale/commercial/249474491/</a>
5	Производственное помещение	Московская область, Раменский г.о., Раменское, Новая ул., 1	08.02.2021	10 300,0	200 000 000	19 417,5	<a href="https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_10300_m_2081548651">https://www.avito.ru/ramenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_10300_m_2081548651</a>
6	Склад	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, № 63 квартал	18.02.2021	6 300	415 800 000	66 000,0	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/229248775/">https://www.cian.ru/sale/commercial/229248775/</a>
7	Склад	Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, ул. Адмирала Корнилова	13.02.2021	21 995	1 429 675 000	65 000,0	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/228833433/">https://www.cian.ru/sale/commercial/228833433/</a>
8	Склад	Москва, НАО (Новомосковский), Рязановское поселение, Ерино поселок, 10	17.02.2021	11 176	400 000 000	35 791,0	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/242006767/">https://www.cian.ru/sale/commercial/242006767/</a>
9	Склад	Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Саларьево деревня, вл5	15.02.2021	17 000	1 105 000 000	65 000,0	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/235860397/">https://www.cian.ru/sale/commercial/235860397/</a>

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Дата объявления	Общая площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость за 1 кв. м, руб.	Источник
10	Склад	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, № 104 квартал	19.02.2021	21 500	979 991 500	45 581,0	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/243761376/">https://www.cian.ru/sale/commercial/243761376/</a>
	Максимальное значение, руб. за 1 кв. м					66 000,0	
	Минимальное значение, руб. за 1 кв. м					19 417,5	
	Среднее значение, руб. за 1 кв. м, без учета экстремумов					46 564,7	

В рассматриваемых объявлениях максимальное значение представлено показателем 66 000 руб. за 1 кв. м, минимальное значение – 19 417,5 руб. за 1 кв. м. Эти значения приняты точками экстремума и при определении среднего значения не принимались во внимание. Среднее значение представлено показателем 46 564,7 руб. за 1 кв. м.

Необходимо отметить, что приведённый диапазон определён по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади и т.п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

#### 4.3. Анализ наиболее эффективного использования

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования. Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования собственности является максимизация стоимости собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного и оптимального использования оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Согласно ФСО №7 п.16 «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объёмно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объект капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учётом имеющихся объектов капитального строительства».

##### 1. Физически возможные варианты использования.

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющих улучшений.

На взгляд Оценщика физически проектные характеристики и особенности месторасположения дают возможность использования его по текущему назначению.

##### 2. Законодательно разрешенное использование.

Текущее использование земельного участка с существующими улучшениями не нарушает каких-либо норм действующего законодательства.

### 3. Экономически целесообразное использование.

Недвижимость должна приносить доход, создавая положительную стоимость земельного участка. Данное утверждение действительно при многих условиях, в том числе, при условии, что земельный участок обладает максимальной степенью застройки, эффективной для текущего использования.

Анализируя потенциальную доходность объекта оценки, особенности его местоположения (объект оценки представляет собой нежилые помещения производственно-складского назначения, расположенные в городе Москве) можно сделать вывод, что текущее использование объекта оценки является экономически целесообразным.

### 4. Максимальная стоимость.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Принимая во внимание вышесказанное, наиболее доходное использование оцениваемой недвижимости – текущее.

**Вывод:** Резюмируя все вышеизложенное, и учитывая, что Заказчик находится в стадии конкурсного производства, можно сделать вывод о том, что единственно возможным наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества (единственно возможным в рамках целей и задач, поставленных перед исполнителем) является его реализация в том виде, и с тем назначением, для которого оно должно быть использовано (целевое назначение), а именно, как нежилые помещения производственно-складского назначения.

## Глава 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 5.1. Теоретическое описание подходов к оценке

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

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются три подхода:

- затратный подход;
- доходный подход;
- сравнительный подход.

Федеральный стандарт оценки №1 (Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297) дает их следующую трактовку:

**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;

**сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;

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

Каждый из трех подходов предполагает использование при оценке присущих ему методов, применение которых зависит от конкретных условий заданий на оценку и свойств оцениваемого объекта.

### 5.2. Принципы оценки

Рыночная стоимость недвижимости изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость недвижимости зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость недвижимости зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость недвижимости определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования недвижимости, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчётная величина стоимости недвижимости будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

### 5.3. Подходы оценки

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.

Выделяют три подхода к оценке объекта оценки:

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Затратный подход 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).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

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

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчётным моделям.

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 рыночного 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.

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.

#### 5.4. Решение об оценке

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

#### 5.5. Обоснование выбора применения подходов

Согласно ФСО №1 п.11 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

При оценке объекта оценки будет использован *сравнительный подход*.

Согласно ФСО №1 п.19 «Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний». Согласно ФСО №7 п. 24а «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».

*Объект оценки представляет собой объект недвижимости (земельные участки и здания), вторичный рынок продаж для которых имеется, данные для применения сравнительного подхода имеются. Таким образом, условие применения затратного подхода не выполняется.*

Согласно ФСО №1 п.13 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений». Согласно ФСО №7 п.22а «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений». *На дату оценки было найдено достаточное количество предложений о продаже объектов аналогичных объектам оценки на вторичном рынке. Сравнительный подход применен.*

Согласно ФСО №1 п.16 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». Согласно ФСО №7 п.23а «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

В настоящих экономических условиях расчёт доходным подходом даёт заниженный результат по причине понижения арендной ставки и отсутствия точных рыночных данных для расчёта ставки капитализации. Более того, следует отметить, что на сегодняшний день, общемировой кризис и непредсказуемость экономической ситуации в стране даже в ближайшем будущем, не дают возможности строить более менее реалистичные прогнозы. Даже такой показатель как рост ВВП, в зависимости от источника информации и времени публикации, может сильно отличаться. Все аналитические агентства очень быстро реагируют на изменчивость внешней и внутренней экономической ситуации. И в нестабильной, трудно прогнозируемой обстановке, даже внутри одного прогнозного периода могут быть несколько значений одного и того же экономического показателя.

При описанных выше условиях, Оценщик пришел к выводу, что расчёт доходным подходом не будет отражать реальной рыночной стоимости объекта оценки. В данной ситуации, для расчёта доходным подходом будут приняты слишком большие допущения, что сведет достоверность расчётов к минимуму, поэтому *расчёт доходным подходом не производится*.

## Глава 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 6.1. Определение рыночной стоимости земельных участков сравнительным подходом

На дату оценки, согласно предоставленным документам, оцениваемые земельные участки находятся на правах собственности.

Таблица 15.

Описание имущественных прав оцениваемых земельных участков

Кадастровый номер	Имущественные права
50:21:0120203:953	Правообладатель – ООО «Ресурсинвест» Обременения: не установлены Оцениваемые права – право собственности.
50:21:0120203:919	Правообладатель – ООО «Ресурсинвест» Обременения: не установлены Оцениваемые права – право собственности.
50:21:120203:918	Правообладатель – ООО «Ресурсинвест» Обременения: не установлены Оцениваемые права – право собственности.
77:17:0120203:337	Правообладатель – ООО «Ресурсинвест» Обременения: № 77-77/017-17/102/2014-629/1 от 29.06.2016 (Ипотека) Оцениваемые права – право собственности.

При использовании метода сравнения продаж по земельному участку были предприняты следующие шаги:

1. Изучение рынка предложений и продаж.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами.
4. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
5. Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
6. Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение; целевое назначение (разрешенное использование), права на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Цены реально совершенных сделок могут отличаться от цен предложений. Однако, в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчётах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, скорее всего, изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учетом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке.

Метод сравнения продаж базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_{i=1}^K \alpha_i \times V_{PCi}$$

где  $V_{PC}$  - рыночная стоимость объекта оценки на основе метода рыночных сравнений;

$K$  - количество аналогов

$V_{PCi}$  - рыночная стоимость объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога;

$\alpha_i$  - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_{i=1}^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_{j=1}^N D_{Pij}$$

где  $P_i$  - цена  $i$ -го объекта-аналога;

$N$  - количество ценообразующих факторов

$D_{Pij}$  - значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

При выборе аналогов, сопоставимых с анализируемым земельным участком Оценщик руководствовался п. 22 ФСО 7. Выбор аналогов для анализируемого земельного участка, производился на основании таблицы 7, в которой приведены цены предложений/сделок земельных участков выявленные в ходе анализа рынка.

При расчёте Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, полученных с сайта <https://www.avito.ru>. Аналоги для расчёта см. Приложения к отчёту. Расчёт стоимости земельного участка представлен ниже.

Таблица 16.

Расчёт стоимости земельного участка с кад.номером 77:17:0120203:337

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249685028/">https://www.cian.ru/sale/commercial/249685028/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/239942219/">https://www.cian.ru/sale/commercial/239942219/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251049310/">https://www.cian.ru/sale/commercial/251049310/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/250201403/">https://www.cian.ru/sale/commercial/250201403/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/222527469/">https://www.cian.ru/sale/commercial/222527469/</a>	Земельный участок
Адрес	г. Москва, поселение Московский, д. Саларьево. 5 минут пешком от метро Саларьево, 2 км от МКАД	г. Москва, пос. Мосрентген, проектируемый пр-д 133, расположен в 1-м км. От МКАД вдоль дороги на въезде в посёлок	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Метро Теплый Стан Калужское шоссе, 1 км от МКАД	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, № 38 квартал	Москва, НАО (Новомосковский), Рязановское поселение, № 55 квартал	г. Москва, поселение "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, ул. Героя России Соломатина
Площадь, кв. м	6 000,0	7 170,0	36 616,0	6 000,0	42 400,0	16 522,00
Цена предложения (продажи), руб.	40 000 000	30 000 000	205 290 000	37 500 000	139 000 000	
Цена предложения (продажи) 1 кв. м, руб.	6 667	4 184	5 607	6 250	3 278	
Назначение	под производственную базу	под производственную базу	под производственную базу	под производственную базу	под производственную базу	под производственную базу
Условия финансирования	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	
Поправка на торг, %	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	
Корректирующий коэффициент	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	
Величина корректировки по модулю, %	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	6 200	3 891	5 214	5 813	3 049	
Дата предложения (продажи)	18.02.2021	11.02.2021	17.02.2021	16.02.2021	18.02.2021	
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Величина корректировки по модулю, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	6 200	3 891	5 214	5 813	3 049	
Вид права	аренда	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,22	1,00	1,00	1,00	1,00	
Величина корректировки по модулю, %	21,95%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	7 561	3 891	5 214	5 813	3 049	
Площадь, кв. м	6 000,0	7 170,0	36 616,0	6 000,0	42 400,0	16 522,0
Расчёт корректировки	0,842	0,868	1,145	0,842	1,174	
Стоимость после	6 364,92	3 376,39	5 969,44	4 893,03	3 578,60	

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
корректировки, руб./кв. м						
Величина корректировки по модулю, %	15,82%	13,23%	14,49%	15,82%	17,38%	
Сумма всех корректировок, %	45%	20%	21%	23%	24%	
Удельный вес аналога	0,11	0,24	0,23	0,22	0,20	1,000
Компонент рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, руб./кв. м	699,81	821,53	1 367,56	1 055,50	722,63	
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м						4 667,02
<b>Стоимость земельного участка, руб.</b>						<b>77 108 428</b>

**Таблица 17.**  
Расчёт стоимости земельного участка с кад.номером 50:21:120203:920

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249685028/">https://www.cian.ru/sale/commercial/249685028/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/239942219/">https://www.cian.ru/sale/commercial/239942219/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251049310/">https://www.cian.ru/sale/commercial/251049310/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/250201403/">https://www.cian.ru/sale/commercial/250201403/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/222527469/">https://www.cian.ru/sale/commercial/222527469/</a>	Земельный участок
Адрес	г. Москва, поселение Московский, д. Саларьево. 5 минут пешком от метро Саларьево, 2 км от МКАД	г. Москва, пос. Мосрентген, проектируемый пр-д 133, расположен в 1-м км. От МКАД вдоль дороги на въезде в посёлок	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Метро Теплый Стан Калужское шоссе, 1 км от МКАД	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, № 38 квартал	Москва, НАО (Новомосковский), Рязановское поселение, № 55 квартал	город Москва, поселение Мосрентген, в районе поселка завода Мосрентген
Площадь, кв. м	6 000,0	7 170,0	36 616,0	6 000,0	42 400,0	5 095,00
Цена предложения (продажи), руб.	40 000 000	30 000 000	205 290 000	37 500 000	139 000 000	
Цена предложения (продажи) 1 кв. м, руб.	6 667	4 184	5 607	6 250	3 278	
Назначение	под производственную базу	под производственную базу	под производственную базу	под производственную базу	под производственную базу	под производственную базу
Условия финансирования	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	
Поправка на торг, %	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	
Корректирующий коэффициент	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	
Величина корректировки по модулю, %	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	6 200	3 891	5 214	5 813	3 049	
Дата предложения (продажи)	18.02.2021	11.02.2021	17.02.2021	16.02.2021	18.02.2021	
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Величина корректировки по модулю, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	6 200	3 891	5 214	5 813	3 049	
Вид права	аренда	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,22	1,00	1,00	1,00	1,00	
Величина корректировки по модулю, %	21,95%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	7 561	3 891	5 214	5 813	3 049	
Площадь, кв. м	6 000,0	7 170,0	36 616,0	6 000,0	42 400,0	5 095,0
Расчёт корректировки	1,028	1,060	1,398	1,028	1,434	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	7 774,08	4 123,91	7 291,04	5 976,32	4 370,89	
Величина корректировки по модулю, %	2,82%	5,98%	39,83%	2,82%	43,36%	
Сумма всех корректировок, %	32%	13%	47%	10%	50%	
Удельный вес аналога	0,13	0,31	0,08	0,40	0,08	1,000
Компонент рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, руб./кв. м	972,68	1 262,90	618,83	2 419,48	344,98	
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м						5 618,85
<b>Стоимость земельного участка, руб.</b>						<b>28 628 048</b>

Таблица 18.

Расчёт стоимости земельного участка с кад.номером 50:21:120203:919

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249685028/">https://www.cian.ru/sale/commercial/249685028/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/239942219/">https://www.cian.ru/sale/commercial/239942219/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251049310/">https://www.cian.ru/sale/commercial/251049310/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/250201403/">https://www.cian.ru/sale/commercial/250201403/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/222527469/">https://www.cian.ru/sale/commercial/222527469/</a>	Земельный участок
Адрес	г. Москва, поселение Московский, д. Саларьево. 5 минут пешком от метро Саларьево, 2 км от МКАД	г. Москва, пос. Мосрентген, проектируемый пр-д 133, расположен в 1-м км. От МКАД вдоль дороги на въезде в посёлок	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Метро Теплый Стан Калужское шоссе, 1 км от МКАД	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, № 38 квартал	Москва, НАО (Новомосковский), Рязановское поселение, № 55 квартал	город Москва, поселение Мосрентген, в районе поселка завода Мосрентген
Площадь, кв. м	6 000,0	7 170,0	36 616,0	6 000,0	42 400,0	1 590,00
Цена предложения (продажи), руб.	40 000 000	30 000 000	205 290 000	37 500 000	139 000 000	
Цена предложения (продажи) 1 кв. м, руб.	6 667	4 184	5 607	6 250	3 278	

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Назначение	под производственную базу					
Условия финансирования	типичные для рынка					
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	
Поправка на торг, %	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	
Корректирующий коэффициент	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	
Величина корректировки по модулю, %	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	6 200	3 891	5 214	5 813	3 049	
Дата предложения (продажи)	18.02.2021	11.02.2021	17.02.2021	16.02.2021	18.02.2021	
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Величина корректировки по модулю, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	6 200	3 891	5 214	5 813	3 049	
Вид права	аренда	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,22	1,00	1,00	1,00	1,00	
Величина корректировки по модулю, %	21,95%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	7 561	3 891	5 214	5 813	3 049	
Площадь, кв. м	6 000,0	7 170,0	36 616,0	6 000,0	42 400,0	1 590,0
Расчёт корректировки	1,253	1,292	1,704	1,253	1,747	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	9 476,02	5 026,73	8 887,23	7 284,69	5 327,78	
Величина корректировки по модулю, %	25,33%	29,18%	70,45%	25,33%	74,75%	
Сумма всех корректировок, %	54%	36%	77%	32%	82%	
Удельный вес аналога	0,18	0,27	0,13	0,30	0,12	1,000
Компонент рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, руб./кв. м	1 709,23	1 360,21	1 123,51	2 206,17	638,07	
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м						7 037,18
<b>Стоимость земельного участка, руб.</b>						<b>11 189 119</b>

Таблица 19.

Расчёт стоимости земельного участка с кад.номером 50:21:120203:918

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/249685028/">https://www.cian.ru/sale/commercial/249685028/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/239942219/">https://www.cian.ru/sale/commercial/239942219/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/251049310/">https://www.cian.ru/sale/commercial/251049310/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/250201403/">https://www.cian.ru/sale/commercial/250201403/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/222527469/">https://www.cian.ru/sale/commercial/222527469/</a>	Земельный участок
Адрес	г. Москва, поселение Московский, д. Саларьево. 5 минут пешком от метро Саларьево, 2 км от МКАД	г. Москва, пос. Мосрентген, проектируемый пр-д 133, расположен в 1-м км. От МКАД вдоль дороги на въезде в посёлок	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, Метро Теплый Стан Калужское шоссе, 1 км от МКАД	Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, № 38 квартал	Москва, НАО (Новомосковский), Рязановское поселение, № 55 квартал	г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, ул. Героя России Соломатина, вл. 31
Площадь, кв. м	6 000,0	7 170,0	36 616,0	6 000,0	42 400,0	1 710,00
Цена предложения (продажи), руб.	40 000 000	30 000 000	205 290 000	37 500 000	139 000 000	
Цена предложения (продажи) 1 кв. м, руб.	6 667	4 184	5 607	6 250	3 278	
Назначение	под производственную базу	под производственную базу	под производственную базу	под производственную базу	под производственную базу	под производственную базу
Условия финансирования	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	
Поправка на торг, %	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	
Корректирующий коэффициент	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	
Величина корректировки по модулю, %	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	6 200	3 891	5 214	5 813	3 049	
Дата предложения (продажи)	18.02.2021	11.02.2021	17.02.2021	16.02.2021	18.02.2021	
Корректирующий коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Величина корректировки по модулю, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	6 200	3 891	5 214	5 813	3 049	
Вид права	аренда	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на вид передаваемых прав	1,22	1,00	1,00	1,00	1,00	
Величина корректировки по модулю, %	21,95%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	7 561	3 891	5 214	5 813	3 049	
Площадь, кв. м	6 000,0	7 170,0	36 616,0	6 000,0	42 400,0	1 710,0
Расчёт корректировки	1,238	1,276	1,684	1,238	1,726	
Стоимость после	9 359,53	4 964,94	8 777,98	7 195,14	5 262,29	

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
корректировки, руб./кв. м						
Величина корректировки по модулю, %	23,79%	27,59%	68,35%	23,79%	72,60%	
Сумма всех корректировок, %	53%	35%	75%	31%	80%	
Удельный вес аналога	0,18	0,27	0,12	0,31	0,12	1,000
Компонент рыночной стоимости оцениваемого земельного участка, руб./кв. м	1 671,36	1 351,64	1 097,11	2 200,95	622,59	
Стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м						6 943,65
<b>Стоимость земельного участка, руб.</b>						<b>11 873 643</b>

## Описание корректировок к таблицам 16-19:

### 1. Объем передаваемых прав.

**Обременения.** В объявлении о продаже объектов-аналогов №2-5 вид права не указан. Передаваемые имущественные права – существенная и ценообразующая характеристика, поэтому если бы объект аналога выставлялся на продажу на праве аренды, это было бы обязательно указано в объявлении. Учитывая данное обстоятельство, экспертом принято допущение о том, что передаваемые имущественные права объектов-аналогов №2-5 – право собственности. Имущественное право объекта-аналога №1 – аренда. Оцениваемое право объекта оценки – собственность. Корректировка принята на основании данных, опубликованных на портале Ассоциации рынка развития недвижимости «СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2391-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemlynykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>. Корректировка на торг принимается в размере – 18,0%,  $K = 1/0,82 = 1.22$ .

### Рисунок 9.

Корректировка на вид права

## Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.01.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 19.01.2021 г.\)](#)



- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

### Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку\*

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,74	0,89	0,82
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,86	0,94	0,90
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,75	0,95	0,86
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,63	0,83	0,73
5	Для других целей	0,60	0,98	0,79

### 2. Условия финансирования.

**Способ платежа.** Данная корректировка отражает изменение справедливой стоимости за объекты в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

### 3. Условия продажи.

**Условия совершения сделки.** Финансовое давление на сделку отсутствует, кредитование продавцом покупателя не предполагается. Так как отсутствует финансовое давление при реализации объектов-аналогов, объекты-аналоги реализуются посредством публичной оферты (отсутствует связь купли-продажи и аренды одновременно). Величина корректировки равна 0%.

### 4. Условия рынка.

**Изменение цен во времени (дата предложения).** Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата оценки – февраль 2021года. Дата предложения объектов-аналогов соответственно: февраль 2021г.

Учитывая тот факт, что между датой оценки и дата публичной оферты объектов-аналогов не прошло более 6 месяцев, величина корректировки корректировка равна 0%.

5. Перевод цены оферты в цену сделки. Реальные сделки по купле-продаже земельных участков несколько отличаются от цен предложения, т.к., как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Корректировка принята на основании данных, опубликованных на портале Ассоциации рынка развития недвижимости «СтатРиелт» <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2399-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2021-goda>. Корректировка на торг принимается в размере – 7,0%.

**Рисунок 10.**

Корректировка на торг

## Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 19.01.2021 г.\)](#)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей),

проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте [Statrielt](#)

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92

### 6. Местоположение.

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Местоположение объекта оценки – г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген. По мнению Оценщика, корректировка на разницу в местоположении в отношении аналогов не требуется, так как объект оценки и объекты-аналоги находятся в одном округе Новомосковский. Величина корректировки по данному параметру 0%.

### Корректировка на физические характеристики.

### 7. Категория земель.

Категория земель объекта оценки – земли населенных пунктов. Объекты-аналоги также земли населенных пунктов. Величина корректировки равна 0%.

### 8. Разрешенное использование.

Разрешенное использование объекта оценки – для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов. Разрешенное использование объектов-аналогов также предполагает строительство производственно-складской недвижимости. Величина корректировки равна 0%.

## 9. Общая площадь.

Корректировка определена по данным «Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт», <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2392-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2021-goda>.

**Рисунок 11.**

Корректировка на площадь

### на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 19.01.2021 г.\)](#)

#### Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов [СтатРиелт](#) на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K <sub>S</sub> )
более 1 млн. человек	0,711	-0,17	$K_S = (S_0/S_a)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,669	-0,20	$K_S = (S_0/S_a)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,625	-0,23	$K_S = (S_0/S_a)^{-0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,631	-0,24	$K_S = (S_0/S_a)^{-0,24}$

## 10. Наличие коммуникаций на земельном участке.

Застроенный земельный участок, по своей сути, является дорожке земельного участка свободного от строений, т.к. в случае его застройки застройщику необходимо получить и выкупить технические условия на инженерные коммуникации. В случае если анализируемый земельный участок, является участком с наличием на нем зданий и сооружений или с имеющимися коммуникациями, аналогичными объектами-аналогами, корректировка на наличие коммуникаций не применяется. В случае если у анализируемого земельного участка и у объектов-аналогов существует разница в обеспеченности коммуникациями требуется введение корректировки. Все объекты аналоги и объект оценки расположены в границах городских поселений. И либо имеют коммуникации, либо коммуникации расположены рядом. Оснащение земельного участка коммуникациями, при условии, что участок расположен в городе с развитой инфраструктурой и коммуникационными сетями не является столь затратным делом, и не оказывает влияние на рыночную стоимость. Если же земельный участок расположен на удалении от инфраструктуры коммуникационных сетей, то тогда стоимость земельного участка снижается и иногда весьма существенно, поскольку требуются значительные инвестиции для оснащения данной территории коммуникациями. Объект оценки обеспечен газоснабжением, водой, электроснабжением, как объекты-аналоги. Корректировка на наличие коммуникаций не требуется.

11. Транспортная доступность и подъездные пути. Объекты аналоги, так же как и объект оценки имеют хорошую транспортную доступность и круглогодичный подъезд к участку. Корректировка не производится.

## 12. Анализ полученных результатов.

Для проверки полученных результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации.

Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует

относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и 5

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100 \% \quad (1)$$

Где,

$\sigma$  – это среднее квадратичное отклонение

$\bar{X}$  - это среднее арифметическое значений.

Расчёт дисперсии был произведен по формуле:

$$\sigma^2 = \frac{\sum (X - \bar{X})^2}{n} \quad (2)$$

Где

$\sigma^2$  – это дисперсия признака

X – показатель

$\bar{X}$  - это среднее арифметическое значений.

n – количество значений.

**Таблица 20.**

Расчёт коэффициента вариации для ЗУ с кад.номером 77:17:0120203:337

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pcp.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	6 365	4 836	1 211	25,0%
Аналог №2	3 376			
Аналог №3	5 969			
Аналог №4	4 893			
Аналог №5	3 579			

**Таблица 21.**

Расчёт коэффициента вариации для ЗУ с кад.номером 50:21:120203:920

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pcp.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	7 774	5 907	1 480	25,0%
Аналог №2	4 124			
Аналог №3	7 291			
Аналог №4	5 976			
Аналог №5	4 371			

**Таблица 22.**

Расчёт коэффициента вариации для ЗУ с кад.номером 50:21:120203:919

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pcp.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	9 476	7 200	1 803	25,0%
Аналог №2	5 027			
Аналог №3	8 887			
Аналог №4	7 285			
Аналог №5	5 328			

**Таблица 23.**

Расчёт коэффициента вариации для ЗУ с кад.номером 50:21:120203:918

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pcp.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	9 360	7 112	1 781	25,0%
Аналог №2	4 965			
Аналог №3	8 778			
Аналог №4	7 195			
Аналог №5	5 262			

Коэффициенты вариации составили **25,0 %** это меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты **однородны**.

## 6.2. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом

При использовании метода сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

1. Изучение рынка предложений и продаж.
2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами.
4. Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
5. Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
6. Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение; целевое назначение (разрешенное использование), имущественные права; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Цены реально совершенных сделок могут отличаться от цен предложений. Однако, в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчётах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, скорее всего, изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учетом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке.

Аналоги представлены в Приложениях к Отчёту об оценке.

Копии таблиц справочников, с данными для проведения корректировок см. скриншоты, представленные после расчётных таблиц.

Стоимость объекта оценки определяем путем сопоставления с аналогичными по назначению объектами, выставленными на рынке на дату оценки в Новомосковском округе города Москвы с корректировкой показателей стоимости. Для объекта-аналога №2, площадь земельного участка территории уточнена в процессе телефонного разговора. Расчёт стоимости объектов см. таблицы ниже.

Таблица 24.

Расчёт стоимости помещения с кад.номером 50:21:0120203:1463

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/209229348/">https://www.cian.ru/sale/commercial/209229348/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2200.0_m_1964401571">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2200.0_m_1964401571</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/229248775/">https://www.cian.ru/sale/commercial/229248775/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/242006767/">https://www.cian.ru/sale/commercial/242006767/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/243761376/">https://www.cian.ru/sale/commercial/243761376/</a>	Административно-складской комплекс, назначение: нежилое, 2 - этажный
Адрес	Москва, городское поселение Московский, деревня Саларьево, владение 5.	Москва, Мелитопольская ул., 1	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, № 63 квартал	Москва, НАО (Новомосковский), Рязановское поселение, Ерино поселок, 10	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, № 104 квартал	г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, ул. Героя России Соломатина, д. 31
Площадь, кв. м	5 250,0	2 200,0	6 300,0	11 176,0	21 500,0	16 463,1
Площадь З.У., кв. м	14 000,0	3 000,0	6 300,0	19 000,0	21 500,0	
Цена предложения (продажи), руб.	309 750 000	68 000 000	415 800 000	400 000 000,0	979 991 500	
Стоимость ЗУ аналога, руб.	68 439 834	18 511 343	38 514 296	85 270 608	93 207 843	
Стоимость зданий (улучшений), руб.	241 310 166	49 488 657	377 285 704	314 729 392	886 783 657	
Стоимость 1 кв. м зданий (улучшений), руб.	45 964	22 495	59 887	28 161	41 246	
Назначение	производственно-складская	производственно-складская	производственно-складская	производственно-складская	производственно-складская	производственно-складская
Условия финансирования	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	
Поправка на торг, %	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	
Корректирующий коэффициент	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	
Величина корректировки по модулю, %	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	
Стоимость после корректировки, руб.	40 448	19 795	52 700	24 782	36 296	
Дата предложения (продажи)	17.02.2021	15.02.2021	18.02.2021	17.02.2021	19.02.2021	
Корректирующий коэффициент	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	
Величина корректировки по модулю, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб.	40 448	19 795	52 700	24 782	36 296	
Класс Качества складских и производственных зданий и помещений	Класс С	Класс С	Класс А,А+	Класс С	Класс А,А+	Класс С

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Корректировка на Класс Качества складских и производственных зданий и помещений	1,00	1,00	0,61	1,00	0,61	1
Величина корректировки, %	0%	0%	39%	0%	39%	
Скорректированная цена, руб.	40 448	19 795	32 331	24 782	22 268	
Наличие ж/д путей	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие ж/д путей	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	40 448	19 795	32 331	24 782	22 268	
Наличие ГПМ	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на ГПМ	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Величина корректировки по модулю, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	40 448	19 795	32 331	24 782	22 268	
Наличие коммуникаций	имеются все	имеется все				
Корректировка на наличие коммуникаций	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
Величина корректировки, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	40 448	19 795	32 331	24 782	22 268	
Площадь, кв. м	5 250,0	2 200,0	6 300,0	11 176,0	21 500,0	16 463,1
Корректировка на размер помещения	0,75	0,60	0,79	0,91	1,07	
Величина корректировки по модулю, %	24,9%	39,5%	21,3%	9,2%	6,9%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	30 396	11 969	25 429	22 495	23 804	
Стоимость улучшений, руб.	500 406 018	197 040 293	418 642 888	370 329 998	391 893 099	
Сумма всех корректировок, %	37%	52%	72%	21%	58%	
Удельный вес аналога	0,22	0,16	0,11	0,38	0,14	1,000
Компонент рыночной стоимости оцениваемого объекта, руб./кв. м	108 708 928	30 608 137	46 551 496	139 656 028	54 516 443	
<b>Стоимость улучшений, руб.</b>						<b>380 041 031</b>

Таблица 25.

Расчёт стоимости помещения с кад.номером 50:21:120202:1264

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/209229348/">https://www.cian.ru/sale/commercial/209229348/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2200.0_m_1964401571">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2200.0_m_1964401571</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/229248775/">https://www.cian.ru/sale/commercial/229248775/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/242006767/">https://www.cian.ru/sale/commercial/242006767/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/243761376/">https://www.cian.ru/sale/commercial/243761376/</a>	Административно-складской комплекс, назначение: нежилое здание, 4-этажный
Адрес	Москва, городское поселение Московский, деревня Саларьево, владение 5.	Москва, Мелитопольская ул., 1	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, № 63 квартал	Москва, НАО (Новомосковский), Рязановское поселение, Ерино поселок, 10	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, № 104 квартал	г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, ул. Героя России Соломатина, д. 31
Площадь, кв. м	5 250,0	2 200,0	6 300,0	11 176,0	21 500,0	15 386,0
Площадь З.У., кв. м	14 000,0	3 000,0	6 300,0	19 000,0	21 500,0	
Цена предложения (продажи), руб.	309 750 000	68 000 000	415 800 000	400 000 000,0	979 991 500	
Стоимость ЗУ аналога, руб.	63 957 007	17 298 845	35 991 599	79 685 360	87 102 704	
Стоимость зданий (улучшений), руб.	245 792 993	50 701 155	379 808 401	320 314 640	892 888 796	
Стоимость 1 кв. м зданий (улучшений), руб.	46 818	23 046	60 287	28 661	41 530	
Назначение	производственно-складская	производственно-складская	производственно-складская	производственно-складская	производственно-складская	производственно-складская
Условия финансирования	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	
Поправка на торг, %	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	
Корректирующий коэффициент	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	
Величина корректировки по модулю, %	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	
Стоимость после корректировки ,руб.	41 200	20 280	53 053	25 222	36 546	
Дата предложения (продажи)	17.02.2021	15.02.2021	18.02.2021	17.02.2021	19.02.2021	
Корректирующий коэффициент	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	
Величина корректировки по модулю, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб.	41 200	20 280	53 053	25 222	36 546	
Класс Качества складских и производственных зданий и помещений	Класс С	Класс С	Класс А,А+	Класс С	Класс А,А+	Класс С

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Объект оценки
Корректировка на Класс Качества складских и производственных зданий и помещений	1,00	1,00	0,61	1,00	0,61	1
Величина корректировки, %	0%	0%	39%	0%	39%	
Скорректированная цена, руб.	41 200	20 280	32 548	25 222	22 421	
Наличие ж/д путей	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие ж/д путей	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	41 200	20 280	32 548	25 222	22 421	
Наличие ГПМ	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на ГПМ	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Величина корректировки по модулю, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	41 200	20 280	32 548	25 222	22 421	
Наличие коммуникаций	имеются все	имеется все				
Корректировка на наличие коммуникаций	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
Величина корректировки, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	41 200	20 280	32 548	25 222	22 421	
Площадь, кв. м	5 250,0	2 200,0	6 300,0	11 176,0	21 500,0	15 386,0
Корректировка на размер помещения	0,76	0,61	0,80	0,92	1,09	
Величина корректировки по модулю, %	23,6%	38,5%	20,0%	7,7%	8,7%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	31 488	12 471	26 036	23 284	24 377	
Стоимость улучшений, руб.	484 481 266	191 879 161	400 588 538	358 252 279	375 066 169	
Сумма всех корректировок, %	36%	51%	71%	20%	59%	
Удельный вес аналога	0,22	0,15	0,11	0,39	0,13	1,000
Компонент рыночной стоимости оцениваемого объекта, руб./кв. м	104 998 933	29 287 209	43 706 587	140 326 911	48 697 626	
<b>Стоимость улучшений, руб.</b>						<b>367 017 266</b>

Таблица 26.

Расчёт стоимости помещения с кад.номером 77:17:0000000:7399

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
Источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/229248775/">https://www.cian.ru/sale/commercial/229248775/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/242006767/">https://www.cian.ru/sale/commercial/242006767/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeshchenie_2200.0_m_1964401571">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeshchenie_2200.0_m_1964401571</a>	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeshchenie_10546_m_2103398479">https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeshchenie_10546_m_2103398479</a>	Административно-складское здание, назначение: нежилое здание, 5-этажный
Адрес	Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, № 63 квартал	Москва, НАО (Новомосковский), Рязановское поселение, Ерино поселок, 10	Москва, Мелитопольская ул., 1	Московская область, Подольск, микрорайон Климовск	г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, ул. Героя России Соломатина, д. 31
Площадь, кв. м	6 300,0	11 176,0	2 200,0	10 546,0	5 307,1
Площадь З.У., кв. м	6 300,0	19 000,0	3 000,0	9 000,0	
Цена предложения (продажи), руб.	415 800 000	400 000 000,0	68 000 000	234 000 000	
Стоимость ЗУ аналога, руб.	30 363 510	67 224 778	14 593 785	39 253 772	
Стоимость зданий (улучшений), руб.	385 436 490	332 775 222	53 406 215	194 746 228	
Стоимость 1 кв. м зданий (улучшений), руб.	61 180	29 776	24 276	18 466	
Назначение	производственно-складская	производственно-складская	производственно-складская	производственно-складская	производственно-складская
Условия финансирования	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	типичные для рынка	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение	
Поправка на торг, %	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	
Корректирующий коэффициент	0,88	0,88	0,88	0,88	
Величина корректировки по модулю, %	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	
Стоимость после корректировки, руб.	53 839	26 203	21 362	16 250	
Дата предложения (продажи)	18.02.2021	17.02.2021	19.02.2021	28.01.2021	
Корректирующий коэффициент	1,0	1,0	1,0	1,0	
Величина корректировки по модулю, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб.	53 839	26 203	21 362	16 250	
Класс Качества складских и производственных зданий и помещений	Класс А,А+	Класс С	Класс С	Класс С	Класс С
Корректировка на Класс Качества складских и производственных зданий и помещений	0,61	1,00	1,00	1,00	1
Величина корректировки, %	39%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, руб.	33 030	26 203	21 362	16 250	
Наличие ж/д путей	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие ж/д путей	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	33 030	26 203	21 362	16 250	
Наличие ГПМ	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка на ГПМ	1,00	1,00	1,00	1,00	
Величина корректировки по модулю, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	33 030	26 203	21 362	16 250	
Наличие коммуникаций	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все	имеется все
Корректировка на наличие коммуникаций	1,000	1,000	1,000	1,000	
Величина корректировки, %	0%	0%	0%	0%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	33 030	26 203	21 362	16 250	
Площадь, кв. м	6 300,0	11 176,0	2 200,0	10 546,0	5 307,1
Корректировка на размер помещения	1,04	1,20	0,80	1,19	
Величина корректировки по модулю, %	4,4%	20,5%	19,8%	18,7%	
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	34 477	31 565	17 141	35 544	
Сумма всех корректировок, %	55%	32%	32%	31%	
Удельный вес аналога	0,16	0,27	0,28	0,29	1,000
Компонент рыночной стоимости оцениваемого объекта, руб./кв. м	29 422 884	45 663 396	25 347 168	63 067 118	
<b>Стоимость улучшений, руб.</b>					<b>163 500 567</b>

## **Определение корректировок к таблицам 24-26:**

### **1. Объем передаваемых прав.**

**Обременения.** Обременения договорами аренды проявляется в случае, когда собственник при сделке передает покупателю не полное право владения, пользования и распоряжения, а право обремененное долгосрочным договором аренды. В данном случае в отношении объекта оценки и объектов-аналогов передаче подлежит право собственности. Величина корректировки данных аналогов равна 0%.

### **2. Условия финансирования.**

**Способ платежа.** Данная корректировка отражает изменение справедливой стоимости за объекты в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

### **3. Условия продажи.**

**Условия совершения сделки.** Финансовое давление на сделку отсутствует, кредитование продавцом покупателя не предполагается. Так как отсутствует финансовое давление при реализации объектов-аналогов, объекты-аналоги реализуются посредством публичной оферты (отсутствует связь купли-продажи и аренды одновременно). Величина корректировки равна 0%.

### **4. Условия рынка.**

**Изменение цен во времени (дата предложения).** Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов. Дата оценки – февраль 2021года. Дата предложения объектов-аналогов соответственно: январь-февраль 2021г. Учитывая тот факт, что между датой оценки и дата публичной оферты объектов-аналогов не прошло более 6 месяцев, величина корректировки корректировка равна 0%.

**5. Корректировка на земельный участок.** Чтобы избежать погрешности в вычислении, необходимо убрать из стоимости единого объекта-аналога его земельный участок. В качестве аналога будут использованы стоимости 1 кв. м земельного участка производственного назначения, рассчитанные в п. 6.1. настоящего отчёта, с применением корректировок на характеристики земельных участков объектов-аналогов. При расчёте стоимости земельных участков объектов-аналогов были применены следующие корректировки: площадь, местоположение и права. Данные корректировки взяты на основании данных, опубликованных на портале Ассоциации рынка развития недвижимости «СтатРиелт». Корректировка на площадь рассчитана аналогично корректировки использованной при определении стоимости земельного участка объекта оценки. Расчёт стоимостей земельных участков объектов-аналогов представлен в таблицах ниже.

**Таблица 27.**

Расчёт стоимости земельных участков объектов аналогов для здания с кад.номером 50:21:0120203:1463

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог №5	Объект оценки
Источник информации	<a href="https://www.ci-an.ru/sale/commercial/209229348/">https://www.ci-an.ru/sale/commercial/209229348/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2200.0_m_1964401571">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2200.0_m_1964401571</a>	<a href="https://www.ci-an.ru/sale/commercial/229248775/">https://www.ci-an.ru/sale/commercial/229248775/</a>	<a href="https://www.ci-an.ru/sale/commercial/242006767/">https://www.ci-an.ru/sale/commercial/242006767/</a>	<a href="https://www.ci-an.ru/sale/commercial/243761376/">https://www.ci-an.ru/sale/commercial/243761376/</a>	Административно-складской комплекс, назначение: нежилое, 2 -этажный
Цена предложения, руб.	309 750 000	68 000 000	415 800 000	400 000 000	979 991 500	
Площадь земельного участка, кв. м	14 000	3 000	6 300	19 000	21 500	16 522,0
Стоимость 1 кв. м ЗУ, руб.	4 667	4 667	4 667	4 667	4 667	
Корректировка на размер ЗУ	1,05	1,61	1,31	0,96	0,93	
Величина корректировки по модулю, %	104,75%	161,24%	130,99%	96,16%	92,89%	
Скорректированная цена 1 кв. м ЗУ, руб.	4 889	7 525	6 113	4 488	4 335	

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог №5	Объект оценки
Вид права на земельный участок	собственность	аренда	собственность	собственность	собственность	собственнос ть
Корректировка на вид прав	1,00	0,82	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	18,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена 1 кв. м ЗУ, руб.	4 889	6 170	6 113	4 488	4 335	
Стоимость ЗУ аналога, руб.	68 439 834	18 511 343	38 514 296	85 270 608	93 207 843	
Стоимость зданий (улучшений), руб.	241 310 166	49 488 657	377 285 704	314 729 392	886 783 657	

**Таблица 28.**

Расчёт стоимости земельных участков объектов аналогов для здания с кад.номером 50:21:120202:1264

Наименование	Аналог № 1	Аналог №2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Объект оценки
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/209229348/">https://www.cian.ru/sale/commercial/209229348/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2200.0_m_1964401571">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2200.0_m_1964401571</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/229248775/">https://www.cian.ru/sale/commercial/229248775/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/242006767/">https://www.cian.ru/sale/commercial/242006767/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/243761376/">https://www.cian.ru/sale/commercial/243761376/</a>	Административно-складской комплекс, назначение: нежилое здание, 4-этажный
Цена предложения, руб.	309 750 000	68 000 000	415 800 000	400 000 000	979 991 500	
Площадь земельного участка, кв. м	14 000	3 000	6 300	19 000	21 500	6 685,0
Стоимость 1 кв. м ЗУ, руб.	5 619	5 619	5 619	5 619	5 619	
Корректировка на размер ЗУ	0,81	1,25	1,02	0,75	0,72	
Величина корректировки по модулю, %	81,30%	125,15%	101,67%	74,64%	72,10%	
Скорректированная цена 1 кв. м ЗУ, руб.	4 568	7 032	5 713	4 194	4 051	
Вид права на земельный участок	собственность	аренда	собственность	собственность	собственность	собственнос ть
Корректировка на вид прав	1,00	0,82	1,00	1,00	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	18,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена 1 кв. м ЗУ, руб.	4 568	5 766	5 713	4 194	4 051	
Стоимость ЗУ аналога, руб.	63 957 007	17 298 845	35 991 599	79 685 360	87 102 704	
Стоимость зданий (улучшений), руб.	245 792 993	50 701 155	379 808 401	320 314 640	892 888 796	

**Таблица 29.**

Расчёт стоимости земельных участков объектов аналогов для здания с кад.номером 77:17:0000000:7399

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог №4	Объект оценки
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/229248775/">https://www.cian.ru/sale/commercial/229248775/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/242006767/">https://www.cian.ru/sale/commercial/242006767/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2200.0_m_1964401571">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_2200.0_m_1964401571</a>	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_10546_m_2103398479">https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_10546_m_2103398479</a>	Административно-складское здание, назначение: нежилое здание, 5-этажный
Цена предложения, руб.	415 800 000	400 000 000	68 000 000	234 000 000	
Площадь земельного участка, кв. м	6 300	19 000	3 000	9 000	1 710,0
Стоимость 1 кв. м ЗУ,	6 944	6 944	6 944	6 944	

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
руб.					
Корректировка на размер ЗУ	0,69	0,51	0,85	0,63	
Величина корректировки по модулю, %	69,41%	50,96%	85,44%	62,81%	
Скорректированная цена 1 кв. м ЗУ, руб.	4 820	3 538	5 932	4 362	
Вид права на земельный участок	собственность	собственность	аренда	собственность	собственность
Корректировка на вид прав	1,00	1,00	0,82	1,00	
Процент корректировки, %	0,00%	0,00%	18,00%	0,00%	
Скорректированная цена 1 кв. м ЗУ, руб.	4 820	3 538	4 865	4 362	
Стоимость ЗУ аналога, руб.	30 363 510	67 224 778	14 593 785	39 253 772	
Стоимость зданий (улучшений), руб.	385 436 490	332 775 222	53 406 215	194 746 228	

б. Перевод цены оферты в цену сделки. Реальные сделки по купле-продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к., как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Корректировка принята на основании данных, опубликованных на портале Ассоциации рынка развития недвижимости «СтатРиелт» <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2382-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvizhimosti-na-01-01-2021-goda>. Корректировка на торг принимается в размере – 12,0%.

**Рисунок 12.**  
Корректировка на торг

### Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 19.01.2021 г.\)](#)



Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statielt](#), проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,86	0,88	0,85	0,82

7. Класс качества. Помещения объекта оценки и объектов-аналогов относятся к разным классам помещений. Корректировка принята на основании данных, опубликованных на портале Ассоциации рынка развития недвижимости «СтатРиелт» <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/2377-na-klasse-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>.

Рисунок 13.

Корректировка на класс качества

на Класс Качества складских и производственных зданий и помещений - поправки - корректировки на 01.01.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 19.01.2021 г.\)](#)



- Коэффициенты, выражающие соотношения удельных рыночных цен предложений продажи складских и производственных зданий и помещений в таких зданиях в зависимости от класса качества.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, общей площади, наличии коммуникаций, техническом состоянии.

Итоги расчетов [Statriell](#) на основе актуальной рыночных данных за истекший квартал

Класс качества	Характеристика качества объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Класс А,А+	Современные одноэтажные складские и производственные здания из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, с расстоянием между пролетами не менее 24 м. и общей площадью не менее 10 тыс. кв.м. Бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от поверхности земли. Высота этажа — не менее 10 м, позволяющая установку многоуровневого стеллажного оборудования. Электроснабжение. Автоматический температурный режим. Системы автоматической пожарной сигнализации пожаротушения. Наличие системы вентиляции и кондиционирования. Система охранной сигнализации и видеонаблюдения. Аварийная электростанция и отдельная газовая котельная. Опволоконные телекоммуникации. Автоматические ворота с погрузочно-разгрузочными площадками. Площадь застройки участка не более 40–45%. Площадки для стоянки и разворотов большегрузных автомобилей и парковка легковых автомобилей. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Системы контроля доступа сотрудников. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория. Смежность с центральными автомагистралями	1,30	2,02	1,63
Класс В	Здания прямоугольной формы, вновь построенные или реконструированные. Высота потолков от 6 до 10 м. Пол – асфальт или бетон. Системы отопления, вентиляции, пожарной сигнализации и пожаротушения. Кабель связи. Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие вспомогательных помещений при складе. Площадки для временной стоянки и маневрирования большегрузных автомобилей. Охрана территории. Охранная сигнализация и видеонаблюдение	1,11	1,53	1,30
Класс С	Капитальные отопляемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей			1,00
Класс D	Капитальные неотапливаемые складские и производственные помещения или ангары. Наличие освещения	0,42	0,66	0,53

8. Наличие ж/д путей и ГПМ. У объектов оценки и объектов-аналогов отсутствуют внутренние железнодорожные пути и грузоподъемные механизмы. Величина корректировки равна 0%.

9. Местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Местоположение объектов оценки – г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген. Аналоги также расположены в Новомосковском округе г.Москвы. Величина корректировки равна 0%.

10. Экологическая чистота среды

Влияние экологической обстановки на ценность объектов недвижимости, имеющих коммерческое использование, трудно поддается оценке. Так, в некоторых районах г. Москвы при высоком уровне запыленности и загазованности воздуха, цены на недвижимость ощутимо выше, чем в других округах. Поэтому зависимость этих двух параметров является стохастической, ее можно лишь оценивать экспертно по принципу «лучше - хуже» в соответствии с конкретными условиями, практическим опытом и поставленной целью. Т.к. объект оценки и объекты-аналоги приближены друг

к другу, влияние экологической чистоты среды, а также приближенность к объектам, повышающим или понижающим их стоимость является идентичной. Величина корректировки равна 0%.

11. Общая площадь объекта. Корректировка определена по данным «Ассоциация развития рынка недвижимости некоммерческой организации СтатРиелт», <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2384-na-masshtab-obshchuyuploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>.

Рисунок 14.

Корректировка на площадь

### на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 19.01.2021 г)**

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

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

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

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

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

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

назначение	К торм (n)	R <sup>2</sup> коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,638
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,25	0,616

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

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K<sub>s</sub> – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S<sub>a</sub> – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

### 12. Анализ полученных результатов.

Для проверки полученных результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации.

**Коэффициент вариации** – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс) [http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\\*page.htm](http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

Расчёт был произведен по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \quad (1)$$

Где,

σ – это среднее квадратичное отклонение

$\bar{X}$  – это среднее арифметическое значений.

Расчёт дисперсии был произведен по формуле:

$$\sigma^2 = \frac{\sum(X-\bar{X})^2}{n} \quad (2)$$

Где

$\sigma^2$  – это дисперсия признака

X – показатель

$\bar{X}$  - это среднее арифметическое значений.

n – количество значений.

Таблица 30.

Расчёт коэффициента вариации для здания с кад.номером 50:21:0120203:1463

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Ср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	30 396	22 818	6 050	26,5%
Аналог №2	11 969			
Аналог №3	25 429			
Аналог №4	22 495			
Аналог №5	23 804			

Коэффициент вариации составил **26,5 %** это меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты **однородны**.

Таблица 31.

Расчёт коэффициента вариации для здания с кад.номером 50:21:120202:1264

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Ср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	31 488	23 531	6 208	26,4%
Аналог №2	12 471			
Аналог №3	26 036			
Аналог №4	23 284			
Аналог №5	24 377			

Коэффициент вариации составил **26,4 %** это меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты **однородны**.

Таблица 32.

Расчёт коэффициента вариации для здания с кад.номером 77:17:0000000:7399

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Ср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (v)
Аналог №1	34 477	29 682	7 385	24,9%
Аналог №2	31 565			
Аналог №3	17 141			
Аналог №4	35 544			

Коэффициент вариации составил **24,9 %** это меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты **однородны**.

### 6.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов оценки.

Необходимость проведения этой процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов дает неодинаковые стоимостные результаты. Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, а производители могут быть неэффективными. По этим и ряду других причин применение различных подходов и дает различную величину стоимости. Чтобы получить обоснованный стоимостной результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – эта наиболее вероятная величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки. Она может быть представлена в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости.

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

$$C_{\text{итоговая}} = k1 \times C_{\text{доход.}} + k2 \times C_{\text{сравнит.}} + k3 \times C_{\text{затрат.}} \text{ где}$$

$C_{\text{доход.}}$ ,  $C_{\text{сравнит.}}$ ,  $C_{\text{затрат.}}$  - стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами;

$k1$ ,  $k2$ ,  $k3$  - соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке.

В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство:

$$k1 + k2 + k3 = 1$$

На основе округленных весовых коэффициентов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путем умножения стоимостного результата, полученного с помощью каждого подхода на весовой коэффициент подхода. Полученное значение в денежных единицах измерения округляется.

При согласовании необходимо принимать во внимание:

- 1) полноту и достоверность информации;
- 2) соответствие процедуры оценки – целям оценки;
- 3) преимущества и недостатки подходов в конкретной ситуации.

Оценка произведена с учетом всех условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные выше.

1. Затратный подход полезен в основном для объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом.

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. К тому же, в настоящее время основная масса покупателей ориентируется, как раз, на официально опубликованные листинги риэлтерских фирм по схожим объектам недвижимости либо по информации о проданных аналогичных объектах.

3. Доходный подход показывает стоимость объекта исходя из сдачи его в аренду, но собственник может использовать данные помещения сам, и здание будет составляющей предприятия (бизнеса) и доходность, приходящаяся на помещения в общей доходности бизнеса может быть как выше, так и ниже.

Так как в настоящем отчёте затратный и доходный подходы к оценке объекта оценки не применялись, то результату, полученному в рамках сравнительного подхода, присваивается весовой коэффициент 1, или 100%.

Таблица 33.  
Расчёт итоговой стоимости

№ п/п	Объект оценки	Предварительная стоимость, руб.			Рыночная стоимость с общепринятым округлением, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	Административно-складской комплекс, назначение: нежилое здание, 4-этажный, общей площадью 15 386 кв. м	не применялся	367 017 266	не применялся	367 017 000
2	Административно-складское здание, назначение: нежилое здание, 5-этажный, общей площадью 5 307,1 кв. м	не применялся	163 500 567	не применялся	163 501 000
3	Административно-складской комплекс, назначение: нежилое, 2 – этажный, общей площадью 16 463,1 кв. м	не применялся	380 041 031	не применялся	380 041 000
4	Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:21:120203:920, общей площадью 5 095 кв. м	не применялся	28 628 048	не применялся	28 628 000
5	Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:21:0120203:919, общей площадью 1 590 кв. м	не применялся	11 189 119	не применялся	11 189 000
6	Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:21:120203:918, общей площадью 1 710 кв. м	не применялся	11 873 643	не применялся	11 874 000
7	Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 77:17:0120203:337, общей площадью 16 522 кв. м	не применялся	77 108 428	не применялся	77 108 000

## Глава 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

### 7.1. Перечень использованных данных и источников их получения

Таблица 34.

Перечень использованных данных и источников их получения

№	Используемые данные	Источник информации*
1	Характеристики объекта оценки	Заказчик
2	Информация об аналогах для сравнительного подхода	Специализированные сайты объявлений о продаже недвижимости (ссылки даны по тексту отчёта, скриншоты представлены в приложении)
3	Аналитические материалы	<a href="https://statrielt.ru">https://statrielt.ru</a> <a href="https://www.irn.ru/articles/41125.html">https://www.irn.ru/articles/41125.html</a> <a href="https://zdanie.info/2393/2421/news/14495">https://zdanie.info/2393/2421/news/14495</a> <a href="https://www.kommersant.ru/conference/528">https://www.kommersant.ru/conference/528</a>

### 7.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 35.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Документ*
Определения Арбитражного суда Московской области от 06.10.2020г. по делу №А41-49403/17

\*в приложении представлена подтверждающая информация

### 7.3. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Гражданский Кодекс РФ.
2. Налоговый Кодекс РФ.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
8. Стандарты и правила Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета Ассоциации СРОО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

## ПРИЛОЖЕНИЯ



**Арбитражный суд Московской области**  
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва  
<http://asmo.arbitr.ru/>

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**  
**о признании сделки должника недействительной и(или) применении последствий недействительности сделки**

г. Москва

06 октября 2020 года

Дело №А41-49403/17

Резолютивная часть определения оглашена 24 сентября 2020 года

Полный текст определения изготовлен 06 октября 2020 года

Арбитражный суд Московской области в составе:  
председательствующий судья Моисеева Е.В.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Потаповой Е.А.,  
рассмотрев в судебном заседании заявление конкурсного кредитора KILONTESO HOLDINGS LTD к ООО "РОЛЛЕР" о признании сделки должника недействительной и применении последствий недействительности сделки в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО "РЕСУРСИНВЕСТ",  
при участии в заседании: согласно протоколу судебного заседания

**УСТАНОВИЛ:**

Решением Арбитражного суда Московской области от 09.08.2018 г. по делу № А41-49403/17 ООО «РЕСУРСИНВЕСТ» (ОГРН 1125030003999, ИНН 5030078780, место нахождения: 143300, Московская обл., Наро-Фоминский р-н, г. Наро-Фоминск, ул. Калинина, д. 4, каб. 30А) признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство.

Сообщение о признании должника несостоятельным (банкротом) опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 148 от 18.08.2018 г.

18 марта 2020 года конкурсный управляющий должника обратился в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества №АС35307/16 от 12.02.2016г., заключенного между ООО "РЕСУРСИНВЕСТ" и ООО "РОЛЛЕР", применении последствия недействительности сделки в виде возврата в конкурсную массу ООО "РЕСУРСИНВЕСТ":

- административно-складского здания, назначение: нежилое здание, 5-этажный, общая площадь 5 307,1 кв.м., инв. №777:032-20585, лит. Б, адрес объекта: г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, ул. Героя России Соломатина, д. 31;

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно-складского комплекса, общая площадь 1 710 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0120203:918, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, ул. Героя России Соломатина, вл. 31;

В обоснование заявленных требований конкурсный управляющий ссылается на ст.ст. 10, 167, 168 ГК РФ, ст. 61.1, п. 2 ст. 61.2, ст. 61.9, ст. 129 ФЗ № 127 "О

несостоятельности (банкротстве), п.п. 5-7, 19 Постановления Пленума ВАС РФ № 63, п.п. 1, 7, 75 Постановления Пленума ВС РФ № 25.

В судебном заседании представитель KILONTESEO HOLDINGS LTD ходатайствовал об истребовании у нотариуса г. Москвы Ситниковой О.В. доказательств - согласия Швеца З. на покупку Швецом В. 100% доли в уставном капитале ООО "РОЛЛЕР".

В соответствии с п.4 ст.66 АПК РФ лицо, участвующее в деле и не имеющее возможности самостоятельно получить необходимое доказательство от лица, у которого оно находится, вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об истребовании данного доказательства. В ходатайстве должно быть обозначено доказательство, указано, какие обстоятельства, имеющие значение для дела, могут быть установлены этим доказательством, указаны причины, препятствующие получению доказательства, и место его нахождения.

При этом право суда истребовать доказательства установлено в случае необходимости сбора относимых и допустимых доказательств, необходимых для рассмотрения спора по существу.

Однако заявителем не обосновано, какие обстоятельства, имеющие значение для дела, могут быть установлены доказательствами, о запросе которых он ходатайствует.

С учетом изложенного, суд не находит оснований для удовлетворения заявленного ходатайства.

В судебном заседании участвующие в деле лица заявили ходатайства об отложении слушания по заявлению для ознакомления с материалами дела и подготовки своих позиций по заявленным требованиям.

Вопреки требованиям части 1 статьи 65 АПК РФ, ответчик и заинтересованные лица не представили документально мотивированный отзыв на заявление, каких-либо доказательств, которые бы подтверждали их устные возражения, не привели документально-обоснованных доводов необходимости совершения еще каких-либо действий/представления доказательств, без которых невозможно было рассмотреть спор по существу в настоящем судебном заседании.

При этом такие возражения сторон не могут носить формальный характер и должны быть обоснованы конкретными обстоятельствами, с которыми заявитель связывает невозможность рассмотрения спора по существу.

Пользуясь добросовестно своими процессуальными правами, стороны должны в разумные сроки реализовывать свои права и исполнять требования суда. (ст. 41 АПК РФ)

Согласно принципу состязательности судопроизводства в арбитражном суде в соответствии с частью 2 статьи 9 АПК РФ, лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий.

В условиях того, что участвующие в деле лица, будучи надлежаще извещенными о дате и времени судебного заседания, не представили отзывы по требованию, у лиц участвующих в деле была возможность своевременно и в установленном порядке ознакомиться с материалами по заявлению, сформировать и представить правовую позицию по спору, на основании вышеизложенного, руководствуясь положениями ст. 9, 41, 158, 159 АПК РФ, судом отказано в удовлетворении ходатайств заявителя, ответчика, конкурсного управляющего и уполномоченного органа об отложении судебного разбирательства.

Заявление рассмотрено в порядке ст.ст.123,156 АПК РФ по имеющимся в материалах дела доказательствам.

Заслушав явившихся в судебное заседание представителей конкурсного кредитора, ответчика, конкурсного управляющего должника, УФНС России по Тульской области, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в заявлении и устных выступлениях сторон, арбитражный суд установил следующее.

В соответствии с пунктом 2 статьи 61.9 Закона о несостоятельности (банкротстве) заявление об оспаривании сделки должника может быть подано в арбитражный суд наряду с лицами, указанными в пункте 1 настоящей статьи, конкурсным кредитором или уполномоченным органом, если размер кредиторской задолженности перед ним, включенной в реестр требований кредиторов, составляет более десяти процентов общего размера кредиторской задолженности, включенной в реестр требований кредиторов, не считая размера требований кредитора, в отношении которого сделка оспаривается, и его аффилированных лиц.

Определением Арбитражного суда Московской области от 27.03.2019 г. по делу №А41-49403/17 признано обоснованным и включено в реестр требований кредиторов требование конкурсного кредитора KILONTESSO HOLDINGS LTD (далее - Заявитель). Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 25.09.2019 г. указанное определение суда оставлено без изменения.

На дату подачи настоящего заявления в реестр требований кредиторов Должника включены требования кредитора (Заявителя) в общем размере 7 930 639,03 руб., которые превышают десять процентов общего размера кредиторской задолженности, включенной в реестр требований кредиторов.

Как следует из материалов дела, 12.02.2016 г. между Должником и ООО "РОЛЛЕР" (далее - Ответчик) был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества №АС35307/16, согласно которому Должник продает Ответчику недвижимое имущество в виде следующих объектов:

- административно-складского здания, назначение: нежилое здание, 5-этажный, общая площадь 5 307,1 кв.м., инв. №777:032-20585, лит. Б, адрес объекта: г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, ул. Героя России Соломатина, д. 31;

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно-складского комплекса, общая площадь 1 710 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0120203:918, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, ул. Героя России Соломатина, вл. 31;

В соответствии с пунктом 2.1, 2.2 указанного договора стоимость объектов подлежит оплате в срок до 31.12.2021 г. и определена сторонами в следующем размере:

- административно-складское здание, назначение: нежилое здание, 5-этажный, общая площадь 5 307,1 кв.м., инв. №777:032-20585, лит. Б - 265 544 928, 36 руб., в том числе НДС в размере 4 049 226, 36 руб.

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно-складского комплекса, общая площадь 1 710 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0120203:918 - 3 000 000, 00 руб.

Договор зарегистрирован Росреестром 18.05.2016г.

Указанные объекты недвижимого имущества переданы Ответчику по акту приема-передачи от 12.02.2016г.

Денежные средства в общей сумме 29 544 928 руб. 36 коп. получены Должником согласно платежным поручениям №47 от 13.04.2017 г. на сумму 1 000 000, 00 руб., №64 от 13.06.2017г. на сумму 12 000 000, 00 руб., №88 от 26.07.2017 г. на сумму 2 000 000, 00 руб., №100 от 04.08.2017г. на сумму 300 000, 00 руб., №1 от 21.08.2017г. на сумму 11 244 928,36 руб., №6 от 23.08.2017г. на сумму 3 000 000 руб.

Таким образом, объекты недвижимого имущества: Административно-складское здание и земельный участок, принадлежащих Должнику на праве собственности, были реализованы последним накануне введения процедуры банкротства за 29 544 928,36 руб., что существенно ниже кадастровой стоимости объектов.

Так, согласно сведениям из ЕГРН по состоянию на 13.03.2020г. кадастровая стоимость объектов недвижимости составила:

- Административно-складское здание 5 307,1 кв.м. - кадастровая стоимость 172 821 518,89 руб.;

- Земельный участок 1 710 кв.м. - кадастровая стоимость 7 440 364,00 руб.;

По мнению заявителя, указанные фактические обстоятельства свидетельствуют о заключении сторонами сделки купли-продажи недвижимого имущества по существенно заниженной стоимости, что привело к выбытию из конкурсной массы Должника ликвидных активов, и нарушению прав конкурсных кредиторов.

Полагая, что заключенная сделка является злоупотреблением правом, указанной сделкой был причинен вред имущественным правам кредиторов, конкурсный кредитор обратился в суд с настоящим заявлением.

Ответчик документально мотивированный отзыв на заявление не представил, против удовлетворения заявления возражал, ссылаясь на то, что спорные объекты недвижимости были реализованы по рыночной цене.

Конкурсный управляющий должником поддержал заявленные требования конкурсного кредитора, просил заявление о признании сделки недействительной удовлетворить.

В соответствии с пунктом 1 статьи 61.1 Закона о банкротстве сделки, совершенные должником или другими лицами за счет должника, могут быть признаны недействительными в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также по основаниям и в порядке, которые указаны в настоящем Федеральном законе.

Согласно п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве сделка, совершенная должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, может быть признана арбитражным судом недействительной, если такая сделка была совершена в течение трех лет до принятия заявления о признании должника банкротом или после принятия указанного заявления, и в результате ее совершения был причинен вред имущественным правам кредиторов и если другая сторона сделки знала об указанной цели должника к моменту совершения сделки (подозрительная сделка).

Предполагается, что другая сторона знала об этом, если она признана заинтересованным лицом либо если она знала или должна была знать об ущемлении интересов кредиторов должника, либо о признаках неплатежеспособности или недостаточности имущества должника.

В силу указанной нормы для признания сделки недействительной по данному основанию в предмет доказывания входят следующие обстоятельства:

а) сделка была совершена с целью причинить вред имущественным правам кредиторов;

б) в результате совершения сделки был причинен вред имущественным правам кредиторов;

в) другая сторона сделки знала или должна была знать об указанной цели должника к моменту совершения сделки

Сделка купли-продажи недвижимого имущества совершена в целях вывода из конкурсной массы должника ликвидного актива, что повлекло невозможность удовлетворения требований кредиторов.

В соответствии с абзацем вторым - пятым пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве цель причинения вреда имущественным правам кредиторов предполагается, если налицо одновременно два следующих условия: а) на момент совершения сделки должник отвечал признаку неплатежеспособности или недостаточности имущества;

б) имеется хотя бы одно из других обстоятельств, предусмотренных абзацами вторым - пятым пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве, в частности, если стоимость переданного в результате совершения сделки или нескольких взаимосвязанных сделок имущества либо принятых обязательства и (или) обязанности составляет двадцать и более процентов балансовой стоимости активов должника, а для кредитной организации - десять и более процентов балансовой стоимости активов должника, определенной по данным бухгалтерской отчетности должника на последнюю отчетную дату перед совершением указанных сделки или сделок.

Согласно данным годового бухгалтерского баланса ООО "РЕСУРСИНВЕСТ" по состоянию на 31.12.2015 г. стоимость совокупных активов должника составила 313 680 тыс. руб., из которых основные средства составляют 281 725 тыс. руб.

Таким образом, оспариваемая сделка по реализации должником недвижимого имущества превышает двадцать процентов балансовой стоимости его активов.

Согласно п. 6 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 декабря 2010 г. №63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы 111.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" при определении наличия признаков неплатежеспособности или недостаточности имущества следует исходить из содержания этих понятий, данного в абзацах тридцать третьем и тридцать четвертом статьи 2 Закона о банкротстве.

Так, под неплатежеспособностью закон понимает прекращение исполнения должником части денежных обязательств или обязанностей по уплате обязательных платежей, вызванное недостаточностью денежных средств. При этом недостаточность денежных средств предполагается, если не доказано иное.

В период совершения сделки по реализации недвижимого имущества у должника имелись следующие неисполненные обязательства перед различными кредиторами, в том числе:

- 24.10.2017г. удовлетворен иск KILONTESO HOLDING LTD в рамках дела №А40-48069/16 о взыскании 109 242 976 руб. 63 коп. задолженности по Договору займа от 17.12.2012 г. Согласно указанному решению требование о погашении задолженности по договору займа было направлено в адрес должника еще 31.05.2015 г.

- 05.02.2019г. в рамках дела о банкротстве №А41-49403/17 признано обоснованным требование кредитора АО "ГУ ЖКХ" в размере 77 153,59 руб. за предоставленные услуги холодного водоснабжения и водоотведения за период с ноября по декабрь 2015г.

- 13.04.2016г. в рамках дела № А41-15067/2016 с должника в пользу Темпарса Менеджмент ЛТД взысканы денежные средства в размере 129 825 895,63 руб.,

По результатам проведения финансового анализа деятельности должника в ходе процедуры наблюдения временным управляющим должника Дайнеко А.Л. был сделан вывод о том, что за период с конца 2015г. по 3 кв. 2017 г. величина основных средств уменьшилась на 48,8% в основном за счет уменьшения группы здания/сооружения. Стоимость зданий/сооружений снизилась с 201 520 253,14 руб. до 96 674 314,16 руб. за счет выбытия из баланса организации двух объектов стоимостью более 97 млн. руб. (стр. 48 финансового анализа).

Согласно п. 8 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 декабря 2010 г. №63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы 111.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" неравноценное встречное исполнение обязательств другой стороной сделки имеет место, в частности, в случае, если цена этой сделки и (или) иные условия на момент ее заключения существенно в худшую для должника сторону отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки.

При сравнении условий сделки с аналогичными сделками следует учитывать, как условия аналогичных сделок, совершавшихся должником, так и условия, на которых аналогичные сделки совершались иными участниками оборота.

При этом, как указывалось ранее, кадастровая стоимость реализованных должником объектов составляет 180 261 882,89 руб., что более чем в шесть раз превышает цену недвижимого имущества, согласованную сторонами в договоре купли-продажи №АС35307/16 от 12.02.2016 г.

Кроме того, сделка купли-продажи недвижимого имущества совершена в условиях безусловной осведомленности ответчика о неплатежеспособности должника и наличии задолженности перед иными кредиторами, а также на заведомо и значительно невыгодных условиях.

Согласно п. 7 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 декабря 2010 г. №63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы 111.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" в силу абзаца первого пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве предполагается, что другая сторона сделки знала о совершении сделки с целью причинить вред имущественным правам кредиторов, если она признана заинтересованным лицом (статья 19 этого Закона) либо если она знала или должна была знать об ущемлении интересов кредиторов должника либо о признаках неплатежеспособности или недостаточности имущества должника.

При решении вопроса о том, должна ли была другая сторона сделки знать об указанных обстоятельствах, во внимание принимается то, насколько она могла, действуя разумно и проявляя требующуюся от нее по условиям оборота осмотрительность, установить наличие этих обстоятельств.

В соответствии с п. 2 ст. 19 Закона о банкротстве заинтересованными лицами по отношению к должнику - юридическому лицу признаются также:

руководитель должника, а также лица, входящие в совет директоров (наблюдательный совет), коллегиальный исполнительный орган или иной орган управления должника, главный бухгалтер (бухгалтер) должника, в том числе указанные лица, освобожденные от своих обязанностей в течение года до момента возбуждения производства по делу о банкротстве или до даты назначения временной администрации финансовой организации (в зависимости оттого, какая дата наступила ранее), либо лицо, имеющее или имевшее в течение указанного периода возможность определять действия должника;

лица, находящиеся с физическими лицами, указанными в абзаце втором настоящего пункта, в отношениях, определенных пунктом 3 настоящей статьи.

В силу п. 3 ст. 19 Закона о банкротстве заинтересованными лицами по отношению к должнику-гражданину признаются его супруг, родственники по прямой восходящей и нисходящей линии, сестры, братья и их родственники по нисходящей линии, родители, дети, сестры и братья супруга.

Согласно сведениям из ЕГРЮЛ генеральным директором ООО «РЕСУРСИНВЕСТ» в период с 19.06.2017 по 24.08.2018 являлась Зузана Швецова. Руководителем ответчика с 16.02.2017г. и по настоящее время является Вилиам Швед (генеральный директор ООО «Роллер» с 16.02.2017 и единственный участник с 02.03.2017), которые являются супругами.

Согласно пункту 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.07.2013 № 62 «О некоторых вопросах возмещения убытков лицами, входящими в состав органов юридического лица» под сделкой на невыгодных условиях понимается сделка, цена и (или) иные условия которой существенно в худшую для юридического лица сторону отличаются от цены и (или) иных условий, на которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки (например, если предоставление, полученное по сделке юридическим лицом, в два или более раза ниже стоимости предоставления, совершенного юридическим лицом в пользу контрагента).

При этом на момент заключения оспариваемой сделки ответчик должен был знать о наличии явного ущерба для должника, поскольку это очевидно для любого обычного контрагента, владеющего информацией о кадастровой стоимости приобретаемых им объектов недвижимости.

Наличие в законодательстве о банкротстве специальных оснований оспаривания сделок само по себе не препятствует суду квалифицировать сделку, при совершении которой допущено злоупотребление правом, как ничтожную по статьям 10 и 168 и ГК РФ (пункт 4 постановления Пленума ВАС РФ от 23 декабря 2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы N1.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», пункт 10 постановления Пленума ВАС РФ от 30 апреля 2009 № 32 «О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по

основаниям, предусмотренным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»).

Согласно рекомендациям, изложенным в пункте 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25 ноября 2008 года № 127 «Обзор практики применения арбитражными судами статьи 10 Гражданского кодекса РФ», если при заключении договора стороной было допущено злоупотребление правом, данная сделка признается судом недействительной на основании пункта 2 статьи 10 и статьи 168 ГК РФ.

В силу пункта 2 статьи 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

В соответствии с абзацем первым пункта 1 статьи 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Положения указанной нормы предполагают недобросовестное поведение (злоупотребление) правом с обеих сторон сделки, а также осуществление права исключительно с намерением причинить вред другому лицу или с намерением реализовать иной противоправный интерес, не совпадающий с обычным хозяйственным (финансовым) интересом сделок такого рода.

Для установления в действиях граждан и организаций злоупотребления правом необходимо доказать, что при реализации принадлежащих им гражданских прав их намерения направлены на нарушение прав и законных интересов иных участников гражданского оборота или создают возможность их нарушения.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 10 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.04.2009 № 32 «О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», исходя из недопустимости злоупотребления гражданскими правами (пункт 1 статьи 10 ГК РФ) и необходимости защиты при банкротстве прав и законных интересов кредиторов по требованию арбитражного управляющего или кредитора может быть признана недействительной совершенная до или после возбуждения дела о банкротстве сделка должника, направленная на нарушение прав и законных интересов кредиторов, в частности направленная на уменьшение конкурсной массы сделки по отчуждению по заведомо заниженной цене имущества должника третьим лицам.

При оценке оспариваемой сделки на предмет признаков злоупотребления правом необходимо учитывать следующее:

- отсутствие у сторон намерения создать реальные правовые последствия, характерные для договоров купли-продажи;
- отсутствие у ООО «Ресурсинвест» цели извлечения прибыли в связи с экономической нецелесообразностью (убыточностью) совершенной сделки.

Данный довод подтверждается следующими обстоятельствами: имущество, до его отчуждения в результате оспариваемой сделки, являлось для ООО «Ресурсинвест» источником дохода путем сдачи его в аренду; в результате совершения оспариваемой сделки, имущество выбыло из владения ООО «Ресурсинвест» по явно заниженной цене; спустя менее 3-х месяцев после государственной регистрации перехода права (18.05.2016 года) выбывшего в результате оспариваемой сделки имущества, между сторонами был заключен договор аренды № 01/08 от 01.08.2016, согласно которому ООО «Ресурсинвест» арендовал у ООО «Роллер» нежилые помещения общей площадью 17 тыс. кв.м., оплатив последнему 04.08.2017 арендную плату в размере 714 680,00 руб., при том, что оплата по оспариваемой сделке со стороны ООО «Роллер» еще не производилась.

Таким образом, ООО «Ресурсинвест» произвел отчуждение по заниженной цене в пользу ООО «Роллер» помещений, которые являлись источником дохода и в которых нуждался сам, и которые в последующем арендовал у ООО «Роллер» по рыночной стоимости.

Следовательно, поведение сторон договора купли-продажи имущества (оспариваемой сделки) в отсутствие разумного обоснования не может быть признано осмотнительным и добросовестным.

Поскольку заключение договора не обусловлено какими-либо интересами должника (ООО «Ресурсинвест»), то данное поведение участников сделки необходимо квалифицировать как злоупотребление правом, направленное на вывод ликвидного актива в нарушение интересов добросовестных кредиторов должника.

Таким образом, в результате заключения и исполнения оспариваемой сделки была уменьшена конкурсная масса должника путем реализации имущества по заведомо заниженной цене, что в свое время влечет причинение ущерба кредиторам должника в виде неудовлетворения их требований за счет имущества должника в полном объеме.

Продажа имущества произведена при условии неравноценного встречного исполнения, указанной сделкой был причинен вред имущественным правам должника и его кредиторов.

В соответствии с ч.1 ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказывать обязательства, на которое оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Согласно ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами.

Возражения ответчика не могут быть признаны судом обоснованными, поскольку они не подтверждены достаточными и допустимыми доказательствами, основаны на неверном толковании и применении норм материального и процессуального права, противоречат представленным в материалы дела доказательствам.

Суд считает доказанным довод конкурсного кредитора о том, что должник в нарушение ст. 10 ГК РФ злоупотребил правами, действовал недобросовестно при заключении оспариваемой сделки.

Так, должник, зная о наличии неисполненных обязательств, продал недвижимое имущество по заниженной цене, что привело к утрате возможности кредиторов получить удовлетворение своих денежных требований в порядке очередности в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве).

Условие о цене сделки существенно, в худшую для должника сторону, отличается от условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки.

Таким образом, заключая оспариваемый договор купли-продажи недвижимого имущества по заниженной цене, должнику было известно, что он не получит равноценное встречное исполнение обязательства в виде оплаты действительной стоимости недвижимого имущества.

Таким образом, учитывая условия и обстоятельства такого встречного исполнения обязательств, суд полагает, что конкурсным управляющим доказаны обстоятельства, являющиеся основанием для признания сделки недействительной в соответствии со ст. 61.2. ФЗ №127 «О Несостоятельности (банкротстве)», поскольку она совершена при наличии признаков неплатежеспособности и недостаточности имущества должника, при

неравноценном встречном исполнении (по явно заниженной цене), в результате исполнения указанной сделки кредиторам были причинен ущерб по причине утраты возможности получить частичное удовлетворение своих требований.

На основании п. 2 ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Согласно п. 29 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.10.2010 г. № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Закона о банкротстве» если сделка, признанная в порядке главы III.1 Закона о банкротстве недействительной, была исполнена должником и (или) другой стороной сделки, суд в резолютивной части определения о признании сделки недействительной также указывает на применение последствий недействительности сделки (пункт 2 статьи 167 ГК РФ, пункт 1 статьи 61.6 и абзац второй пункта 6 статьи 61.8 Закона о банкротстве) независимо от того, было ли указано на это в заявлении об оспаривании сделки.

В силу п. 1 ст. 61.6 Закона о несостоятельности (банкротстве) все, что было передано должником или иным лицом за счет должника или в счет исполнения обязательств перед должником, а также изъято у должника по сделке, признанной недействительной в соответствии с главой Закона о банкротстве, подлежит возврату в конкурсную массу. В случае невозможности возврата имущества в конкурсную массу в натуре приобретатель должен возместить действительную стоимость этого имущества на момент его приобретения, а также убытки, вызванные последующим изменением стоимости имущества, в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах, возникающих вследствие неосновательного обогащения.

Исходя из вышеизложенного, суд полагает обоснованным требование о применении последствий недействительной сделки в виде возврата в конкурсную массу должника недвижимого имущества, отчужденного по сделке, признанной судом недействительной.

На основании изложенного заявленные конкурсным кредитором должника последствия недействительности сделки подлежат применению.

При таких обстоятельствах, руководствуясь ст.ст. 65, 184-185, 176, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Московской области

#### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

Признать недействительной сделкой договор купли-продажи недвижимого имущества №АС35307/16 от 12.02.2016г., заключенный между ООО "РЕСУРСИНВЕСТ" и ООО "РОЛЛЕР".

Применить последствия недействительности сделки в виде возврата в конкурсную массу ООО "РЕСУРСИНВЕСТ":

- административно-складского здания, назначение: нежилое здание, 5-этажный, общая площадь 5 307,1 кв.м., инв. №777:032-20585, лит. Б, адрес объекта: г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, ул. Героя России Соломатина, д. 31;

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно-складского комплекса, общая площадь 1 710 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0120203:918, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, ул. Героя России Соломатина, вл. 31;

Взыскать с ООО "РОЛЛЕР" в пользу KILONTESO HOLDINGS LTD расходы по оплате государственной пошлины в размере 6 000 руб.

Определение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок со дня его вынесения.

**Судья**

**Е.В. Моисеева**



**Арбитражный суд Московской области**  
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва  
<http://asmo.arbitr.ru/>

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**  
**о признании сделки должника недействительной и(или) применении последствий недействительности сделки**

г. Москва

06 октября 2020 года

Дело №А41-49403/17

Резолютивная часть определения оглашена 24 сентября 2020 года

Полный текст определения изготовлен 06 октября 2020 года

Арбитражный суд Московской области в составе:  
председательствующий судья Моисеева Е.В.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Потаповой Е.А.,  
рассмотрев в судебном заседании заявление конкурсного кредитора KILONTESO HOLDINGS LTD к ООО "РОЛЛЕР" о признании сделки должника недействительной и применении последствий недействительности сделки в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО "РЕСУРСИНВЕСТ",  
при участии в заседании: согласно протоколу судебного заседания

**УСТАНОВИЛ:**

Решением Арбитражного суда Московской области от 09.08.2018 г. по делу № А41-49403/17 ООО «РЕСУРСИНВЕСТ» (ОГРН 1125030003999, ИНН 5030078780, место нахождения: 143300, Московская обл., Наро-Фоминский р-н, г. Наро-Фоминск, ул. Калинина, д. 4, каб. 30А) признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника открыто конкурсное производство.

Сообщение о признании должника несостоятельным (банкротом) опубликовано в газете «Коммерсантъ» № 148 от 18.08.2018 г.

18 марта 2020 года конкурсный управляющий должника обратился в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества №АСК15/16 от 12.02.2016г., заключенного между ООО "РЕСУРСИНВЕСТ" и ООО "РОЛЛЕР", применении последствия недействительности сделки в виде возврата в конкурсную массу ООО "РЕСУРСИНВЕСТ":

- административно-складского комплекса, назначение: нежилое здание, 4-этажный, общая площадь 15 386 кв.м., инв. №107:032-21777, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, пр. Институтский, д. 25;

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно-складского комплекса, общая площадь 5 095 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0120203:920, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, пр. Институтский, д. 25;

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно-складского комплекса, общая площадь 1 590 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0120203:919, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, пр. Институтский, д. 25.

В обоснование заявленных требований конкурсный управляющий ссылается на ст.ст. 10, 167, 168 ГК РФ, ст. 61.1, п. 2 ст. 61.2, ст. 61.9, ст. 129 ФЗ № 127 "О несостоятельности (банкротстве)", п.п. 5-7, 19 Постановления Пленума ВАС РФ № 63, п.п. 1, 7, 75 Постановления Пленума ВС РФ № 25.

В судебном заседании представитель KILONTESO HOLDINGS LTD ходатайствовал об истребовании у нотариуса г. Москвы Ситниковой О.В. доказательств - согласия Швеца З. на покупку Швецом В. 100% доли в уставном капитале ООО "РОЛЛЕР".

В соответствии с п.4 ст.66 АПК РФ лицо, участвующее в деле и не имеющее возможности самостоятельно получить необходимое доказательство от лица, у которого оно находится, вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об истребовании данного доказательства. В ходатайстве должно быть обозначено доказательство, указано, какие обстоятельства, имеющие значение для дела, могут быть установлены этим доказательством, указаны причины, препятствующие получению доказательства, и место его нахождения.

При этом право суда истребовать доказательства установлено в случае необходимости сбора относимых и допустимых доказательств, необходимых для рассмотрения спора по существу.

Однако заявителем не обосновано, какие обстоятельства, имеющие значение для дела, могут быть установлены доказательствами, о запросе которых он ходатайствует.

С учетом изложенного, суд не находит оснований для удовлетворения заявленного ходатайства.

В судебном заседании участвующие в деле лица заявили ходатайства об отложении слушания по заявлению для ознакомления с материалами дела и подготовки своих позиций по заявленным требованиям.

Вопреки требованиям части 1 статьи 65 АПК РФ, ответчик и заинтересованные лица не представили документально мотивированный отзыв на заявление, каких-либо доказательств, которые бы подтверждали их устные возражения, не привели документально-обоснованных доводов необходимости совершения еще каких-либо действий/представления доказательств, без которых невозможно было рассмотреть спор по существу в настоящем судебном заседании.

При этом такие возражения сторон не могут носить формальный характер и должны быть обоснованы конкретными обстоятельствами, с которыми заявитель связывает невозможность рассмотрения спора по существу.

Пользуясь добросовестно своими процессуальными правами, стороны должны в разумные сроки реализовывать свои права и исполнять требования суда. (ст. 41 АПК РФ)

Согласно принципу состязательности судопроизводства в арбитражном суде в соответствии с частью 2 статьи 9 АПК РФ, лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий.

В условиях того, что участвующие в деле лица, будучи надлежаще извещенными о дате и времени судебного заседания, не представили отзывы по требованию, у лиц участвующих в деле была возможность своевременно и в установленном порядке ознакомиться с материалами по заявлению, сформировать и представить правовую позицию по спору, на основании вышеизложенного, руководствуясь положениями ст. 9, 41, 158, 159 АПК РФ, судом отказано в удовлетворении ходатайств заявителя, ответчика, конкурсного управляющего и уполномоченного органа об отложении судебного разбирательства.

Заявление рассмотрено в порядке ст.ст.123,156 АПК РФ по имеющимся в материалах дела доказательствам.

Заслушав явившихся в судебное заседание представителей конкурсного кредитора, ответчика, конкурсного управляющего должника, УФНС России по Тульской области, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в заявлении и устных выступлениях сторон, арбитражный суд установил следующее.

В соответствии с пунктом 2 статьи 61.9 Закона о несостоятельности (банкротстве) заявление об оспаривании сделки должника может быть подано в арбитражный суд наряду с лицами, указанными в пункте 1 настоящей статьи, конкурсным кредитором или уполномоченным органом, если размер кредиторской задолженности перед ним, включенной в реестр требований кредиторов, составляет более десяти процентов общего размера кредиторской задолженности, включенной в реестр требований кредиторов, не считая размера требований кредитора, в отношении которого сделка оспаривается, и его аффилированных лиц.

Определением Арбитражного суда Московской области от 27.03.2019 г. по делу №А41-49403/17 признано обоснованным и включено в реестр требований кредиторов требование конкурсного кредитора KILONTESO HOLDINGS LTD (далее - Заявитель). Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 25.09.2019 г. указанное определение суда оставлено без изменения.

На дату подачи настоящего заявления в реестр требований кредиторов Должника включены требования кредитора (Заявителя) в общем размере 7 930 639,03 руб., которые превышают десять процентов общего размера кредиторской задолженности, включенной в реестр требований кредиторов.

Как следует из материалов дела, 12.02.2016 г. между Должником и ООО "РОЛЛЕР" (далее - Ответчик) был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества №АСК15/16, согласно которому Должник продает Ответчику недвижимое имущество в виде следующих объектов:

- Административно-складской комплекс, назначение: нежилое здание, 4-этажный, общая площадь 15 386 кв.м., инв. №107:032-21777, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, пр. Институтский, д.25;

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно-складского комплекса, общая площадь 5 095 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0120203:920, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, пр. Институтский, д.25;

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно-складского комплекса, общая площадь 1 590 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0120203:919, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, пр. Институтский, д.25.

В соответствии с пунктом 2.1, 2.2 указанного договора стоимость объектов подлежит оплате в срок до 31.12.2021 г. и определена сторонами в следующем размере:

- Административно-складской комплекс, назначение: нежилое здание, 4-этажный, общая площадь 15 386 кв.м., инв. №107:032-21777, лит. Б - 90 401 153, 46 руб., в том числе НДС в размере 13 790 006, 46 руб.

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно-складского комплекса, общая площадь 5 095 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0120203:920 - 7 096 265, 00 руб.

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно-складского комплекса, общая площадь 1 590 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0120203:919 - 2 214 536, 00 руб.

Указанный договор зарегистрирован Росреестром 18.05.2016г.

23.05.2016г. стороны заключили дополнительное соглашение №1 к договору купли-продажи, согласно которому, срок оплаты общей стоимости объектов недвижимости составляет 90 календарных дней с даты регистрации перехода прав собственности на объекты к Покупателю (т.е. в срок до 16.08.2016 г.).

03.07.2017г. стороны заключили дополнительное соглашение №2 к договору купли-продажи, которым предусмотрели, что помимо безналичной формы оплаты, объекты могут быть оплачены Покупателем также путем передачи Продавцу ценных бумаг, векселей на сумму номиналом не менее общей стоимости объектов.

07.07.2017г. Ответчик передал Должнику три простых векселя общей стоимостью 99 711 954, 46 руб., что подтверждается Актом приема-передачи векселей.

Также, 07.07.2017г. сторонами подписан Акт взаимных расчетов, согласно которому, с момента передачи Покупателем Продавцу векселей обязательства по оплате объектов недвижимости по договору купли-продажи №АСК15/16 от 12.02.2016г. исполнены Продавцом надлежащим образом, продавец претензий к Покупателю не имеет.

Согласно Актам приема-передачи (возврата) векселей от 23.08.2017г. и 06.09.2017г. подлинники векселей переданы Ответчику в подтверждение получения полной суммы платежа и процентов по векселям. Денежные средства получены Должником согласно платежным поручениям №2 от 22.08.2017 г. на сумму 2 214 536, 00 руб., №3 от 22.08.2017г. на сумму 7 096 265, 00, №4 от 22.08.2017 г. на сумму 98 375, 62 руб., №5 от 22.08.2017г. на сумму 30 700, 15 руб., №9 от 30.08.2017 г. на сумму 90 401153, 46 руб.

Таким образом, объекты недвижимого имущества: Административно-складской комплекс и два земельных участка, принадлежащих Должнику на праве собственности, были реализованы последним накануне введения процедуры банкротства за 99 711 954,46 руб., что существенно ниже кадастровой стоимости объектов.

Так, согласно сведениям из ЕГРН по состоянию на 11.03.2020г. кадастровая стоимость объектов недвижимости составила:

- Административно-складской комплекс 15 386 кв.м. - кадастровая стоимость 496 580 534, 38 руб.;
- Земельный участок 5 095 кв.м. - кадастровая стоимость 22 071 590, 95 руб.;
- Земельный участок 1 590 кв.м. - кадастровая стоимость 6 917 008, 80 руб.

По мнению заявителя, указанные фактические обстоятельства свидетельствуют о заключении сторонами сделки купли-продажи недвижимого имущества по существенно заниженной стоимости, что привело к выбытию из конкурсной массы Должника ликвидных активов, и нарушению прав конкурсных кредиторов.

Полагая, что заключенная сделка является злоупотреблением правом, указанной сделкой был причинен вред имущественным правам кредиторов, конкурсный кредитор обратился в суд с настоящим заявлением.

Ответчик документально мотивированный отзыв на заявление не представил, против удовлетворения заявления возражал, ссылаясь на то, что спорные объекты недвижимости были реализованы по рыночной цене.

Конкурсный управляющий должником поддержал заявленные требования конкурсного кредитора, просил заявление о признании сделки недействительной удовлетворить.

В соответствии с пунктом 1 статьи 61.1 Закона о банкротстве сделки, совершенные должником или другими лицами за счет должника, могут быть признаны недействительными в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также по основаниям и в порядке, которые указаны в настоящем Федеральном законе.

Согласно п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве сделка, совершенная должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, может быть признана арбитражным судом недействительной, если такая сделка была совершена в течение трех лет до принятия заявления о признании должника банкротом или после принятия указанного заявления, и в результате ее совершения был причинен вред имущественным

правам кредиторов и если другая сторона сделки знала об указанной цели должника к моменту совершения сделки (подозрительная сделка).

Предполагается, что другая сторона знала об этом, если она признана заинтересованным лицом либо если она знала или должна была знать об ущемлении интересов кредиторов должника, либо о признаках неплатежеспособности или недостаточности имущества должника.

В силу указанной нормы для признания сделки недействительной по данному основанию в предмет доказывания входят следующие обстоятельства:

а) сделка была совершена с целью причинить вред имущественным правам кредиторов;

б) в результате совершения сделки был причинен вред имущественным правам кредиторов;

в) другая сторона сделки знала или должна была знать об указанной цели должника к моменту совершения сделки

Сделка купли-продажи недвижимого имущества совершена в целях вывода из конкурсной массы должника ликвидного актива, что повлекло невозможность удовлетворения требований кредиторов.

В соответствии с абзацем вторым - пятым пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве цель причинения вреда имущественным правам кредиторов предполагается, если налицо одновременно два следующих условия: а) на момент совершения сделки должник отвечал признаку неплатежеспособности или недостаточности имущества;

б) имеется хотя бы одно из других обстоятельств, предусмотренных абзацами вторым - пятым пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве, в частности, если стоимость переданного в результате совершения сделки или нескольких взаимосвязанных сделок имущества либо принятых обязательства и (или) обязанности составляет двадцать и более процентов балансовой стоимости активов должника, а для кредитной организации - десять и более процентов балансовой стоимости активов должника, определенной по данным бухгалтерской отчетности должника на последнюю отчетную дату перед совершением указанных сделки или сделок.

Согласно данным годового бухгалтерского баланса ООО "РЕСУРСИНВЕСТ" по состоянию на 31.12.2015 г. стоимость совокупных активов должника составила 313 680 тыс. руб., из которых основные средства составляют 281 725 тыс. руб.

Таким образом, оспариваемая сделка по реализации должником недвижимого имущества превышает двадцать процентов балансовой стоимости его активов.

Согласно п. 6 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 декабря 2010 г. №63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы 111.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" при определении наличия признаков неплатежеспособности или недостаточности имущества следует исходить из содержания этих понятий, данного в абзацах тридцать третьем и тридцать четвертом статьи 2 Закона о банкротстве.

Так, под неплатежеспособностью закон понимает прекращение исполнения должником части денежных обязательств или обязанностей по уплате обязательных платежей, вызванное недостаточностью денежных средств. При этом недостаточность денежных средств предполагается, если не доказано иное.

В период совершения сделки по реализации недвижимого имущества у должника имелись следующие неисполненные обязательства перед различными кредиторами, в том числе:

- 24.10.2017г. удовлетворен иск KILONTESO HOLDING LTD в рамках дела №А40-48069/16 о взыскании 109 242 976 руб. 63 коп. задолженности по Договору займа от 17.12.2012 г. Согласно указанному решению требование о погашении задолженности по договору займа было направлено в адрес должника еще 31.05.2015 г.

- 05.02.2019г. в рамках дела о банкротстве №А41-49403/17 признано обоснованным требование кредитора АО "ГУ ЖКХ" в размере 77 153,59 руб. за предоставленные услуги холодного водоснабжения и водоотведения за период с ноября по декабрь 2015г.

- задолженность перед компанией Темпарса в размере 132 195 588,63 руб., подтвержденная решением Арбитражного суда Московской области от 13.04.2016 по делу № А41-15067/2016.

По результатам проведения финансового анализа деятельности должника в ходе процедуры наблюдения временным управляющим должника Дайнеко А.Л. был сделан вывод о том, что за период с конца 2015г. по 3 кв. 2017 г. величина основных средств уменьшилась на 48,8% в основном за счет уменьшения группы здания/сооружения. Стоимость зданий/сооружений снизилась с 201 520 253,14 руб. до 96 674 314,16 руб. за счет выбытия из баланса организации двух объектов стоимостью более 97 млн. руб. (стр. 48 финансового анализа).

Согласно п. 8 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 декабря 2010 г. №63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы 111.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" неравноценное встречное исполнение обязательств другой стороной сделки имеет место, в частности, в случае, если цена этой сделки и (или) иные условия на момент ее заключения существенно в худшую для должника сторону отличаются от цены и (или) иных условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки.

При сравнении условий сделки с аналогичными сделками следует учитывать, как условия аналогичных сделок, совершавшихся должником, так и условия, на которых аналогичные сделки совершались иными участниками оборота.

При этом, как указывалось ранее, кадастровая стоимость реализованных должником объектов составляет 525 569 134,13 руб., что более чем в пять раз превышает цену недвижимого имущества, согласованную сторонами в договоре купли-продажи №АСК15/16 от 12.02.2016 г.

Кроме того, сделка купли-продажи недвижимого имущества совершена в условиях безусловной осведомленности ответчика о неплатежеспособности должника и наличии задолженности перед иными кредиторами, а также на заведомо и значительно невыгодных условиях.

Согласно п. 7 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 декабря 2010 г. №63 "О некоторых вопросах, связанных с применением главы 111.1 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" в силу абзаца первого пункта 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве предполагается, что другая сторона сделки знала о совершении сделки с целью причинить вред имущественным правам кредиторов, если она признана заинтересованным лицом (статья 19 этого Закона) либо если она знала или должна была знать об ущемлении интересов кредиторов должника либо о признаках неплатежеспособности или недостаточности имущества должника.

При решении вопроса о том, должна ли была другая сторона сделки знать об указанных обстоятельствах, во внимание принимается то, насколько она могла, действуя разумно и проявляя требующуюся от нее по условиям оборота осмотрительность, установить наличие этих обстоятельств.

В соответствии с п. 2 ст. 19 Закона о банкротстве заинтересованными лицами по отношению к должнику - юридическому лицу признаются также:

руководитель должника, а также лица, входящие в совет директоров (наблюдательный совет), коллегиальный исполнительный орган или иной орган управления должника, главный бухгалтер (бухгалтер) должника, в том числе указанные лица, освобожденные от своих обязанностей в течение года до момента возбуждения производства по делу о банкротстве или до даты назначения временной администрации финансовой организации (в зависимости оттого, какая дата наступила ранее), либо лицо,

имеющее или имевшее в течение указанного периода возможность определять действия должника;

лица, находящиеся с физическими лицами, указанными в абзаце втором настоящего пункта, в отношениях, определенных пунктом 3 настоящей статьи.

Согласно п. 3 ст. 19 Закона о банкротстве заинтересованными лицами по отношению к должнику-гражданину признаются его супруг, родственники по прямой восходящей и нисходящей линии, сестры, братья и их родственники по нисходящей линии, родители, дети, сестры и братья супруга.

Как следует из приложенных к настоящему заявлению документов, Дополнительное соглашение №2 к договору купли-продажи №АСК15/16 от 12.02.2016 г. об изменении способа оплаты недвижимого имущества было заключено сторонами 03.07.2017 г. и подписано со стороны должника Зузаной Швецовой (генеральный директор ООО «РЕСУРСИНВЕСТ» с 19.06.2017 по 24.08.2018), со стороны ответчика - Вилиамом Швецом (генеральный директор ООО «Роллер» с 16.02.2017 и единственный участник с 02.03.2017), которые являются супругами.

Акт приема-передачи векселей от 07.07.2017г., Акт взаимных расчетов от 07.07.2017 г., Акт возврата векселей от 23.08.2017 г., 06.09.2017 г. были также подписаны вышеуказанными лицами.

Согласно пункту 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.07.2013 № 62 «О некоторых вопросах возмещения убытков лицами, входящими в состав органов юридического лица» под сделкой на невыгодных условиях понимается сделка, цена и (или) иные условия которой существенно в худшую для юридического лица сторону отличаются от цены и (или) иных условий, на которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки (например, если предоставление, полученное по сделке юридическим лицом, в два или более раза ниже стоимости предоставления, совершенного юридическим лицом в пользу контрагента).

При этом на момент заключения оспариваемой сделки ответчик должен был знать о наличии явного ущерба для должника, поскольку это очевидно для любого обычного контрагента, владеющего информацией о кадастровой стоимости приобретаемых им объектов недвижимости.

Наличие в законодательстве о банкротстве специальных оснований оспаривания сделок само по себе не препятствует суду квалифицировать сделку, при совершении которой допущено злоупотребление правом, как ничтожную по статьям 10 и 168 и ГК РФ (пункт 4 постановления Пленума ВАС РФ от 23 декабря 2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы N1.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», пункт 10 постановления Пленума ВАС РФ от 30 апреля 2009 № 32 «О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)»).

Согласно рекомендациям, изложенным в пункте 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25 ноября 2008 года № 127 «Обзор практики применения арбитражными судами статьи 10 Гражданского кодекса РФ», если при заключении договора стороной было допущено злоупотребление правом, данная сделка признается судом недействительной на основании пункта 2 статьи 10 и статьи 168 ГК РФ.

В силу пункта 2 статьи 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

В силу абзаца первого пункта 1 статьи 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в

обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Положения указанной нормы предполагают недобросовестное поведение (злоупотребление) правом с обеих сторон сделки, а также осуществление права исключительно с намерением причинить вред другому лицу или с намерением реализовать иной противоправный интерес, не совпадающий с обычным хозяйственным (финансовым) интересом сделок такого рода.

Для установления в действиях граждан и организаций злоупотребления правом необходимо доказать, что при реализации принадлежащих им гражданских прав их намерения направлены на нарушение прав и законных интересов иных участников гражданского оборота или создают возможность их нарушения.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 10 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.04.2009 № 32 «О некоторых вопросах, связанных с оспариванием сделок по основаниям, предусмотренным Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», исходя из недопустимости злоупотребления гражданскими правами (пункт 1 статьи 10 ГК РФ) и необходимости защиты при банкротстве прав и законных интересов кредиторов по требованию арбитражного управляющего или кредитора может быть признана недействительной совершенная до или после возбуждения дела о банкротстве сделка должника, направленная на нарушение прав и законных интересов кредиторов, в частности направленная на уменьшение конкурсной массы сделки по отчуждению по заведомо заниженной цене имущества должника третьим лицам.

При оценке оспариваемой сделки на предмет признаков злоупотребления правом необходимо учитывать следующее:

- отсутствие у сторон намерения создать реальные правовые последствия, характерные для договоров купли-продажи;
- отсутствие у ООО «Ресурсинвест» цели извлечения прибыли в связи с экономической нецелесообразностью (убыточностью) совершенной сделки.

Данный довод подтверждается следующими обстоятельствами: имущество, до его отчуждения в результате оспариваемой сделки, являлось для ООО «Ресурсинвест» источником дохода путем сдачи его в аренду; в результате совершения оспариваемой сделки, имущество выбыло из владения ООО «Ресурсинвест» по явно заниженной цене; спустя менее 3-х месяцев после государственной регистрации перехода права (18.05.2016 года) выбывшего в результате оспариваемой сделки имущества, между сторонами был заключен договор аренды № 01/08 от 01.08.2016, согласно которому ООО «Ресурсинвест» арендовал у ООО «Роллер» нежилые помещения общей площадью 17 тыс. кв.м., оплатив последнему 04.08.2017 арендную плату в размере 714 680,00 руб., при том, что оплата по оспариваемой сделке со стороны ООО «Роллер» еще не производилась.

Таким образом, ООО «Ресурсинвест» произвел отчуждение по заниженной цене в пользу ООО «Роллер» помещений, которые являлись источником дохода и в которых нуждался сам, и которые в последующем арендовал у ООО «Роллер» по рыночной стоимости.

Следовательно, поведение сторон договора купли-продажи имущества (оспариваемой сделки) в отсутствие разумного обоснования не может быть признано осмотрительным и добросовестным.

Поскольку заключение договора не обусловлено какими-либо интересами должника (ООО «Ресурсинвест»), то данное поведение участников сделки необходимо квалифицировать как злоупотребление правом, направленное на вывод ликвидного актива в нарушение интересов добросовестных кредиторов должника.

Таким образом, в результате заключения и исполнения оспариваемой сделки была уменьшена конкурсная масса должника путем реализации имущества по заведомо

заниженной цене, что в свое время влечет причинение ущерба кредиторам должника в виде неудовлетворения их требований за счет имущества должника в полном объеме.

Продажа имущества произведена при условии неравноценного встречного исполнения, указанной сделкой был причинен вред имущественным правам должника и его кредиторов.

В соответствии с ч.1 ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказывать обязательства, на которое оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Согласно ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами.

Возражения ответчика не могут быть признаны судом обоснованными, поскольку они не подтверждены достаточными и допустимыми доказательствами, основаны на неверном толковании и применении норм материального и процессуального права, противоречат представленным в материалы дела доказательствам.

Суд считает доказанным довод конкурсного кредитора о том, что должник в нарушение ст. 10 ГК РФ злоупотребил правами, действовал недобросовестно при заключении оспариваемой сделки.

Так, должник, зная о наличии неисполненных обязательств, продал недвижимое имущество по заниженной цене, что привело к утрате возможности кредиторов получить удовлетворение своих денежных требований в порядке очередности в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве).

Условие о цене сделки существенно, в худшую для должника сторону, отличается от условий, при которых в сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки.

Таким образом, заключая оспариваемый договор купли-продажи недвижимого имущества по заниженной цене, должнику было известно, что он не получит равноценное встречное исполнение обязательства в виде оплаты действительной стоимости недвижимого имущества.

Таким образом, учитывая условия и обстоятельства такого встречного исполнения обязательств, суд полагает, что конкурсным управляющим доказаны обстоятельства, являющиеся основанием для признания сделки недействительной в соответствии со ст. 61.2. ФЗ №127 «О Несостоятельности (банкротстве)», поскольку она совершена при наличии признаков неплатежеспособности и недостаточности имущества должника, при неравноценном встречном исполнении (по явно заниженной цене), в результате исполнения указанной сделки кредиторам были причинен ущерб по причине утраты возможности получить частичное удовлетворение своих требований.

На основании п. 2 ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Согласно п. 29 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.10.2010 г. № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Закона о банкротстве» если сделка, признанная в порядке главы III.1 Закона о банкротстве недействительной, была исполнена должником и (или) другой стороной сделки, суд в резолютивной части определения о признании сделки недействительной также указывает на применение последствий недействительности сделки (пункт 2 статьи 167 ГК РФ, пункт 1 статьи 61.6 и

абзац второй пункта 6 статьи 61.8 Закона о банкротстве) независимо от того, было ли указано на это в заявлении об оспаривании сделки.

В силу п. 1 ст. 61.6 Закона о несостоятельности (банкротстве) все, что было передано должником или иным лицом за счет должника или в счет исполнения обязательств перед должником, а также изъято у должника по сделке, признанной недействительной в соответствии с главой Закона о банкротстве, подлежит возврату в конкурсную массу. В случае невозможности возврата имущества в конкурсную массу в натуре приобретатель должен возместить действительную стоимость этого имущества на момент его приобретения, а также убытки, вызванные последующим изменением стоимости имущества, в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах, возникающих вследствие неосновательного обогащения.

Исходя из вышеизложенного, суд полагает обоснованным требование о применении последствий недействительной сделки в виде возврата в конкурсную массу должника недвижимого имущества, отчужденного по сделке, признанной судом недействительной.

На основании изложенного заявленные конкурсным кредитором должника последствия недействительности сделки подлежат применению.

При таких обстоятельствах, руководствуясь ст.ст. 65, 184-185, 176, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Московской области

#### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

Признать недействительной сделкой договор купли-продажи недвижимого имущества №АСК15/16 от 12.02.2016г., заключенный между ООО "РЕСУРСИНВЕСТ" и ООО "РОЛЛЕР".

Применить последствия недействительности сделки в виде возврата в конкурсную массу ООО "РЕСУРСИНВЕСТ":

- административно-складского комплекса, назначение: нежилое здание, 4-этажный, общая площадь 15 386 кв.м., инв. №107:032-21777, лит. Б, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, пр. Институтский, д. 25;

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно-складского комплекса, общая площадь 5 095 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0120203:920, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, пр. Институтский, д. 25;

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административно-складского комплекса, общая площадь 1 590 кв.м., кадастровый номер: 50:21:0120203:919, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. "Мосрентген", пос. завода Мосрентген, пр. Институтский, д. 25.

Взыскать с ООО "РОЛЛЕР" в пользу KILONTESO HOLDINGS LTD расходы по оплате государственной пошлины в размере 6 000 руб.

Определение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок со дня его вынесения.

**Судья**

**Е.В. Моисеева**

АНАЛОГИ – ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Аналог №1

18 фев, 16:55 213 просмотров, 3 за сегодня

**Коммерческая земля, 60 сот.**

Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Саларьево деревня, ул. Передельцевская, 33А [На карте](#)

📍 Саларьево · 5 мин. пешком

📍 Киевское шоссе, 2 км от МКАД

📌 В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



12 фото

**60 сот.** **Земли промышленности**  
Площадь Категория

**Онлайн-показ**

**40 000 000 Р**

666 667 Р за сот.

PRO

**Реалист**  
Агентство недвижимости  
Ещё 71 объект

**+7 977 818-78-77**

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



Торговые поме парк»  
От 220 т.р./м²,  
витринное ост  
Рокоссовского.  
+7 (495) 023-3

Застройщик АО СЗ МЕТРОМАШ. ПД на [www.nai](#)



Ипотека 0,01%  
Коммерческие  
м². Москва НАО  
высокие потол  
+7 (495) 126-5!

Застройщик ООО «А101». ПД на [www.nash.dom.p](#)  
«Совкомбанк», лиц. №963 от 05.12.14. Ставка 0,0  
10,99%. ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., ср.  
28.02.2021, подробнее на [www.a101.ru](#)

📌 cian.ru/sale/commercial/249685028/

Фотографии (12) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления **Коммерческ**

**60 сот.** **Земли промышленности**  
Площадь Категория

Арт. 44273322 Продается участок 60 соток по адресу г. Москва, поселение Московский, д. Саларьево. 5 минут пешком от метро Саларьево, 2 км от МКАД, Участок производственного назначения. По Генплану ТПУ Саларьево функциональное значение: производственная деятельность. Электричество 150 кВт, есть возможность увеличить до 500 кВт. На участке есть колодец под сток ливневых вод, куда есть возможность сливать очищенную воду из септиков (типа Топас и др.). В настоящий момент разработан проект подключения деревни Саларьево к централизованной канализации г. Москвы. Администрацией поселения было проведено собрание собственников участков, где принято единогласное решение о подключении. Удаленность нашего участка от строящегося ЖК Саларьево приблизительно 600 м., что дает 100% гарантию исполнения вышеуказанного проекта. Центральное водоснабжение проходит по границе участка. Получено ТУ на подключение к коммуникациям. Обременения отсутствуют. К участку подходит асфальтированная дорога. Переуступка прав аренды. Возможна продажа участка путем покупки 100% доли в уставном капитале предприятия - владельца участка.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**+7 977 818-78-77**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Условия сделки**

Цена	40 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	6 667 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

**Онлайн-показ**

**40 000 000 Р**

666 667 Р за сот.

✉ Следить за изменением цены

УСН

PRO

**Реалист**  
Агентство недвижимости  
Ещё 71 объект

**+7 977 818-78-77**

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



Торговые парк»  
От 220 т.р./м²,  
витринно  
Рокоссовского.  
+7 (495) 0

Застройщик АО СЗ МЕТРОМАШ. ПД на [www](#)



Ипотека 0,01%  
Коммерческие  
м². Москва  
высокие потол

11 фев, 18:44 1 360 просмотров, 2 за сегодня

## Коммерческая земля, 71,7 сот.

Москва, НАО (Новомосковский), Мосрентген поселение, проезд Проектируемый № 134 [На карте](#)

Калужское шоссе, 1 км от МКАД

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



14 фото

2020-11-18 11:58



**71.7 сот.**      **Участок поселений**

Площадь      Категория

30 000 000 ₽

418 411 ₽ за сот.

PRO

**Ирина Марканова**

На рынке с с 1994г. года

[Ещё 6 объектов](#)

**+7 903 710-05-25**

**+7 910 483-28-87**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявлен ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка



Аренда от 1 4  
НАО  
Площади от :  
высокие пото  
+7 (495) 126-:

Застройщик ООО «А101». Проектная декларация [www.наш.дом.рф.](#)



Ипотека 0,01  
Коммерчески  
м². Москва Н  
высокие пото  
+7 (495) 126-:

Застройщик ООО «А101». ПД на [www.наш.дом.рф.](#) «Совкомбанк», лиц. №963 от 05.12.14. Ставка 0 10 0%.



**71.7 сот.**      **Участок поселений**

Площадь      Категория

Продаётся земельный участок 71.7 сотки по адресу : г. Москва, пос. Мосрентген, проектируемый пр-д 133, расположен в 1-м км. От МКАД вдоль дороги на въезде в посёлок.  
Земли населённых пунктов. ВРИ- 4. 9. 0 Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок ( парковок ), гаражей, в том числе многоярусных.  
Коммуникации: электричество, водопровод, канализация, теплотрасса по границе участка, газ- 150 метров.  
Участок расчищен, покрыт асфальтовой крошкой. Над участком ЛЭП. Капитальное строительство невозможно.  
Владелец частное лицо. Стоимость -30 000 000 руб. , торг. Вся документация предоставляется.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**+7 903 710-05-25, +7 910 483-28-87**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

### Условия сделки

Цена	30 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	4 185 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

30 000 000 ₽

418 411 ₽ за сот.

PRO

**Ирина Марканова**

На рынке с с 1994г. года

[Ещё 6 объектов](#)

**+7 903 710-05-25**

**+7 910 483-28-87**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявлен ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка



Аренда от 1 4  
НАО  
Площади  
высокие п  
+7 (495) 1

Застройщик ООО «А101». Проектная декларация [www.наш.дом.рф.](#)



Ипотека 0,01  
Коммерчески  
м². Москва Н  
высокие п

## Аналог №3

cian.ru/sale/commercial/251049310/

17 фев, 12:32 23 просмотра, 5 за сегодня

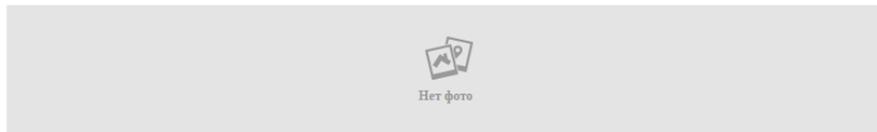
### Коммерческая земля, 35 616 сот.

Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение [На карте](#)

Теплый Стан

Калужское шоссе, 1 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



**35616 сот.** Земли промышленности (можно изменить)  
Площадь Категория

Продажа земельного участка площадью 35 616 кв.м  
Разрешаемое использование для строительства многофункционального офисного, розничного, развлекательного, автомобильно-сервисного и складского комплекса.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 903 226-94-94, +7 800 444-24-91

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

#### Условия сделки

Цена	205 290 624 Р	Налог	УСН
Ставка	58 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

205 290 624 Р

5 764 Р за сот.

PRO

**iEstate**

Агентство недвижимости

Ещё 88 объектов

+7 903 226-94-94

+7 800 444-24-91

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)



Город-Парк «Передель»  
Продажа торговых пом  
50 м<sup>2</sup>. Отдельный вход  
м. Рассказовка. Выгодн  
продаж!  
+7 (495) 106-43-73



Коммерческие помещ  
Скидка до 6%. Помещ  
100 т.р./м<sup>2</sup>. ЖК на 24  
Отдельный вход.  
+7 (495) 125-12-28

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на до 28.02.2021, подробнее на [odinburg.ru](#).

## Аналог №4

cian.ru/sale/commercial/250201403/

16 фев, 16:36 166 просмотров, 1 за сегодня

### Коммерческая земля, 60 сот.

Москва, НАО (Новомосковский), Сосенское поселение, № 38 квартал [На карте](#)

Прокшино · 5 мин. пешком

Калужское шоссе, 7 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



1 фото

**60 сот.** Земли промышленности  
Площадь Категория

37 500 000 Р

625 000 Р за сот.

PRO

**Реалист**

Агентство недвижимости

Ещё 71 объект

+7 977 825-39-37

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявл  
ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

**Ирина Канцера**  
Нет отзывов



Готовый те  
Продажа п  
склада, офи  
застройщи  
+7 (495) 12

Застройщик KR Properties.



Аренда от  
НАО  
Площади с

**60 сот.** **Земли промышленности**  
Площадь Категория

Арт. 44753033 Участок 0,62 Га примыкает к основной уличной магистрали п. Коммунарка - улице Александры Монаховой. 100 метров до станции метро "Коммунарка" (открытие в 2019, оранжевая ветка) 200 метров до станции метро "Ольховая" (открытие в 2019, красная ветка) 5 минут на транспорте до станции метро Столбово (открытие в 2019, красная ветка) В результате строительства а/д МКАД-Коммунарка-Остафьево участок окажется на пересечении двух магистралей. Функциональное назначение участка: общественно-деловая застройка. Состоит из двух смежных участков.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**+7 977 825-39-37**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Условия сделки**

Цена	37 500 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	6 250 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

**37 500 000 ₽**

625 000 ₽ за сот.

[Следить за изменением цены](#)

УСН

**PRO**

**Реалист**

Агентство недвижимости

[Ещё 71 объект](#)

**+7 977 825-39-37**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

**Ирина Канцерова**  
Нет отзывов



Готовый технопарк

**Аналог №5**

**Коммерческая земля, 4,24 га**

Москва, НАО (Новомосковский), Рязановское поселение, № 55 квартал [На карте](#)

[Симферопольское шоссе, 13 км от МКАД](#) [Варшавское шоссе, 16 км от МКАД](#)

[В избранное](#) [←](#) [✎](#) [↓](#) [📄](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



12 фото



**4.24 га** **Участок поселений**  
Площадь Категория

**139 000 000 ₽**

32 783 019 ₽ за га

**PRO**

**Ольга Спиридонова**

[Ещё 3 объекта](#)

**+7 919 723-40-36**

**+7 495 230-82-42**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)



Аренда от 1 426,25 НАО  
Площади от 39,6 м² высокие потолки, м  
+7 (495) 126-55-79

Застройщик: ООО «А101». Проектная декларация на [www.наш.дом.рф](#).



Аренда офисов от с Коммерческая неде Рядом с метро. Бол Москвы. Звоните. В аренды!  
+7 (495) 135-26-96

Акция до 28.02.2021. Подробнее на [www.cmpfm.ru](#)

**4.24 га** **Участок поселений**  
Площадь Категория

Продается земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под размещение производственно-складского комплекса, площадью 4,24 Га (можно частями от 1 Га), расположенный в 13 км от МКАД по Симферопольскому шоссе. Рядом расположена железная дорога (ж/д ст. Силикатная). На территории участка расположен кирпичный гараж, площадью 368,4 м2, водонапорная башня, трансформатор, огороженная территория.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**+7 919 723-40-36, +7 495 230-82-42**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Условия сделки**

Цена	139 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	3 279 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

**139 000 000 ₽**

32 783 019 ₽ за га

Следить за изменением цены

УСН

PRO

**Ольга Спиридонова**

Ещё 3 объекта

**+7 919 723-40-36**

**+7 495 230-82-42**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)



Аренда от 14 НАО

17 фев, 11:33 1 461 просмотр, 0 за сегодня

### Склад, от 5 250 до 21 945 м<sup>2</sup>

в производственно-складском комплексе «в деревне Саларьево, вл5»  
 Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Саларьево деревня, вл5 [На карте](#)

▲ Саларьево - 2 мин. на транспорте ▲ Румянцево - 2 мин. на транспорте  
 ▲ Тропарево - 6 мин. на транспорте  
 ■ Киевское шоссе, 3 км от МКАД

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



6 фото

От 5 250 до 21 945 м<sup>2</sup> 1 из 2 бхб Свободно  
 Площадь Этаж Сетка колонн Помещение

от 309 750 000  
 до 1 294 755 000 ₽

от 59 000 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO  
**Лидер**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2010 года  
 Ещё 47 объектов

**+7 968 053-77-81**

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

[Написать сообщение](#)

**220 000** руб./м<sup>2</sup>

Торговые помещения в парке  
 От 220 т.р./м<sup>2</sup>. Отдельное витринное остекление Рокоссовского.  
 +7 (495) 023-36-56

Застройщик АО СЗ МЕТРОМАШ. П.Д. на [www.наш.дом](#)

**Новый технопарк РР**  
 15 минут от м. Марьинское, от 39 м<sup>2</sup>. Сдача в 2021 г.  
 +7 (495) 125-21-90

Застройщик KR Properties.

[Фотографии \(6\)](#) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) [Похожие объявления](#) Склад, от 5 250 до 21 9

#### Доступные площади

5250 м <sup>2</sup>	59 000 ₽ за м <sup>2</sup>	309 750 000 ₽
16695 м <sup>2</sup>	59 000 ₽ за м <sup>2</sup>	985 005 000 ₽
21945 м <sup>2</sup>	59 000 ₽ за м <sup>2</sup>	1 294 755 000 ₽

Москва, городское поселение Московский, деревня Саларьево, владение 5.

Офисно-складской комплекс. Модульно-каркасное здание 16695 м<sup>2</sup> в 2х эт. с антресолюю, и здание модульной котельной + возможно дополнить зданием 5500м<sup>2</sup>. Действующие наружные и внутренние сети с выделенными мощностями по сущ. Проекту: электричество, газификация, вода, канализация (автономная система биоочистки), отопление, пожаротушение -гидранты.

Характеристика предлагаемого объекта:  
 Земельный участок 1.4 га (Кadaстровый номер: 50-50-21/085/2008-289).  
 Помещение охраны-18м<sup>2</sup>.  
 Здание трансформаторной -18м<sup>2</sup>.  
 Прилегающая к территории стоянка на 30 машиномест.  
 Здание Пл.- 16695.8 м<sup>2</sup>- из них:  
 Площадь складских помещений 15796.3 м<sup>2</sup> .  
 Офисных 899.5 м<sup>2</sup> .  
 Высота до ферм в складском помещении 1ого эт.-9.00м, 2ого эт.-6.00м, высота антресоли 3.5м.  
 Степень огнестойкости III.  
 Отделка фасада сэндвич-панели, отделка цоколь штукатурка.  
 Окна двойной стеклопакет, двери и ворота металлические-секционные.  
 Сетка колонн 12 x 12 м на 1ом эт.,и 12x24 м на 2ом.эт.  
 Горячее водоснабжение от газовой котельной, Расход тепла 0,05 Гкал/ч  
 Холодное водоснабжение централизованное, с врезкой в существующую сеть. Суточный расход воды 9,0 м<sup>3</sup>/сут. Возможное доп. выделение воды-15м<sup>3</sup>/сут.  
 Ливневая канализация на существующие очистные сооружения ливневых вод.  
 Водоотведение через систему хозяйственно-бытовой канализации в локальные очистные сооружения.  
 Объем бытовых стоков 9,0 м<sup>3</sup>/сут.  
 Электроснабжение от трансформаторной подстанции, расположенной на данном участке-300 КВТ (с возможностью докупить 500кВт-мощности).  
 Дополнительно возможно обеспечить газификацию объекта-30-50м<sup>3</sup>/сут. (с нужным объемом газа).  
 Склад полностью сдан в аренду- 10 арендаторов. Средняя цена арендной ставки в год ( без учета ежегодной индексации)-6000-6500 р/год  
 Дополнительная информация по запросу.

от 309 750 000  
 до 1 294 755 000 ₽

от 59 000 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO  
**Лидер**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2010 года  
 Ещё 47 объектов

**+7 968 053-77-81**

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

[Написать сообщение](#)

**220 000** руб./м<sup>2</sup>

Торговые помещения в парке  
 От 220 т.р./м<sup>2</sup>. Отдельное витринное остекление. Рокоссовского.  
 +7 (495) 023-36-56

Застройщик АО СЗ МЕТРОМАШ. П.Д. на [www.наш.дом.рф](#).

**Новый технопарк Ререв**  
 15 минут от м. Марьино, от 39 м<sup>2</sup>. Сдача в 2021 г.  
 +7 (495) 125-21-90

Застройщик KR Properties.

## Аналог №2

avito.ru/podolsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_skladskoe\_pomeschenie\_10546\_m\_2103398479

### Продам Складское помещение, 10546 м<sup>2</sup>

234 000 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

28 января в 13:30



Площадь: 10546 м<sup>2</sup>

Московская область, Подольск, микрорайон Климовск

[Показать карту](#)

#5030. Продажа производственно-складского здания 10 546 м<sup>2</sup> в г. Климовск. (офисная часть-1867м<sup>2</sup>), земельный участок 0,9 га (в собственности), 4 этажа, 11 ворот, пол антипыль, шаг колонн 6\*11, нагрузка 0,9-7т на м<sup>2</sup>, потолки 3,3-4,5м. Охраняемая территория, парковка.

8 958 461-41-65

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Euro Trade Realty Group

Компания

На Авито с марта 2010



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Глеб \_

№ 2103398479, 165 (+5)

Euro Trade Realty Group

Полный спектр услуг по коммерческой и жилой недвижимости



Сдам Торговое помещение, 95 м<sup>2</sup>  
430 000 ₽



Сдам Торговое помещение, 40 м<sup>2</sup>  
290 000 ₽



Продам Торговое помещение, 43 м<sup>2</sup>  
58 080 000 ₽

## Аналог №3

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_skladskoe\_pomeschenie\_2200.0\_m\_1964401571

Москва - Коммерческая недвижимость - Купить - Складское помещение

В каталог

[Следующее](#)

### Продам Складское помещение, 2200.0 м<sup>2</sup>

68 000 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

15 февраля в 17:37



Площадь: 2200 м<sup>2</sup>

Москва, Мелитопольская ул., 1

● Улица академика Янгеля, 2,4 км ● Аннино, 2,4 км

● Пражская, 3,4 км

[Скрыть карту](#)

8 958 400-47-63

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

ООО "Садовое Кольцо"

Компания

На Авито с мая 2012

[Подписаться на продавца](#)

№ 1964401571, 1972 (+6)

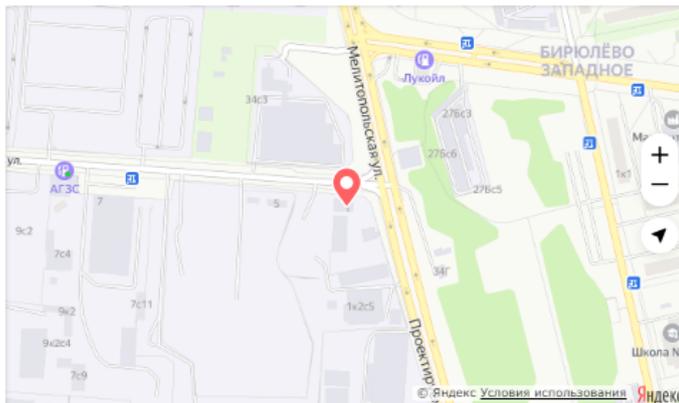
Площадь: 2200 м²

68 000 000 ₽

Москва, Мелитопольская ул., 1

- Улица академика Янгеля, 2,4 км
- Аннино, 2,4 км
- Правая, 3,4 км

Скрыть карту



8 958 400-47-63

Написать сообщение

ООО "Садовое Кольцо"

Компания

На Авито с мая 2012

Подписаться на продавца

№ 1964401571, 1972 (+6)

Евгений. Лот: 84-104-894 Продается склад 2200 кв.м. - отдельно-стоящее здание на участке 0.72 сотки. Земля промназначения. В аренде у Москомзема на год. Договор автоматически пролонгируют-уже 10 лет. На участке собственник построил ангары 1400 кв.м. (сдаёт их в аренду). Здание панельное, перекрытия железобетонные. Электричество, водопровод, канализация, система автоматического водяного пожаротушения. Собственник юр. лицо. Охраняемая территория. Можно использовать как склад, либо как торговую площадку, можно под офисы/магазины. Адрес - Мелитопольская улица, 1 к 2 с 3. Почти все сдано под склады и офисы. В аренде. Есть ГПЗУ на 4000 кв.м. 68 млн. АГЕНТАМ ПРОСЬБА НЕ ЗВОНИТЬ.

## Аналог №4

18 фев, 00:31 475 просмотров, 3 за сегодня

### Склад (А+), от 6 300 до 25 000 м²

Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, № 63 квартал [На карте](#)

Саларьево · 30 мин. на транспорте Румянцево · 30 мин. на транспорте

Теплый Стан · 40 мин. на транспорте

Киевское шоссе Боровское шоссе, 23 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



18 фото



От 6 300 до 25 000 м²  
Площадь

1 из 1  
Этаж

Свободно  
Помещение

Онлайн-показ

от 415 800 000

до 1 650 000 000 ₽

от 66 000 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

Century 21 Street Realty

Агентство недвижимости

На рынке с 2008 года

Ещё 185 объектов

+7 926 800-09-10

+7 495 258-52-23

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

Написать сообщение



Город-Парк «Первый Мо  
Продажа торговых поме  
55 м². Отдельный вход. 1  
м. Филатов Луг. Выгодн  
продаж!  
+7 (495) 106-43-73



Торговые помещения в 2  
парк»  
От 220 т.р./м². Отдельн  
витринное остекление. 1  
Рокоссовского.  
+7 (495) 073-34-54

**Доступные площади**

6300 м²	66 000 Р за м²	415 800 000 Р
9300 м²	66 000 Р за м²	613 800 000 Р
12500 м²	66 000 Р за м²	825 000 000 Р
25000 м²	66 000 Р за м²	1 650 000 000 Р

Номер объекта 69917. ФИНАНСИРУЕМ СДЕЛКУ!

Продажа склада в новом логистическом комплексе Внуково класса А. Расположен на территории Новой Москвы, в 20 км от МКАД по Киевскому, Боровскому или Минскому шоссе. Удобно добираться на общественном транспорте от м. Саларьево, Румянцево, Теплый стан. Складской комплекс соответствует самым высоким требованиям, предъявляемым к складам класса А. Нагрузка на пол - 9тн, высота потолка - 12м, шаг колонн - 12х24, удобная погрузка-разгрузка как для фур, так и для малотоннажного транспорта, кросс-докинг, рампы, доклевеллеры немецкого производства. Индивидуальные тепловой пункт. Спринклерная система пожаротушения, противопожарная безопасность в соответствии со всеми требованиями и нормами. Видеонаблюдение. Круглосуточная охрана комплекса. Высококачественная дизайнерская отделка офисной части. Имеются раздевалки, душевые, комната приема пищи. Большая площадка для погрузки-разгрузки и стоянки транспорта. Строения и земельный участок оформлены в собственность. Прямая продажа.

**Онлайн-показ**

от **415 800 000**  
до **1 650 000 000 Р**

от 66 000 Р за м²

PRO

**Century 21 Street Realty**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2008 года  
[Ещё 185 объектов](#)

**+7 926 800-09-10**

**+7 495 258-52-23**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)



Город-Парк «Первый Московский»  
Продажа торговых помещений в 55 м². Отдельный вход. Высокий м. Филатов Лиг. Выгодные условия

**Аналог №5**

**Склад (А), 12 000 м²**

в складском комплексе «Ерино»

Москва, НАО (Новомосковский), Рязановское поселение, Ерино поселок, 10 [На карте](#)

**М** Подольск · 11 мин. на транспорте **М** Силикатная · 15 мин. на транспорте

**М** Варшавское шоссе, 17 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



13 фото



**12 000 м²**  
Площадь

**1 из 3**  
Этаж

**12 м**  
Выс. потолок

**Свободно**  
Помещение

**400 000 000 Р**

33 334 Р за м²

PRO

**Алексей Голобоков**

Ричмонд  
Нет отзывов  
Опыт работы с 2006 года  
[Ещё 40 объектов](#)

**+7 916 220-23-99**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)



Бизнес-центр «Прай»  
Продажа офисных п  
Метро Аэропорт  
**+7 (495) 186-37-85**

Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация в сервисы/каталог-новостроек/объект/8159



Городской технопарк  
Продажа помещения  
Удобный паркинг, ок  
территория, доступ.  
**+7 (495) 125-21-90**

Застройщик KR Properties.

Продается готовый арендный бизнес, офисно складской комплекс, на огороженной территории.  
 Общая площадь 11 176 м2, в т.ч.: - склад 8476 м2, из них 6955 м2 высота потолка 12 м, 1521 м2 высота потолка 8 м; - 3-х этажное офисное здание 1876 м2; - вспомогательные помещения 824 м2 (бытовые, а/мойка, газовая котельная, 2 КПП). Площадь земельного участка 1,9 Га Склад оборудован стеллажами под европаллеты в пять уровней, электроштабелеры и электротележки фирмы STILL, стеллажами на 8500 паллетмест (возможно увеличение) 3 000 ячеек. Высота потолков 10 м. Нагрузка на пол 6 т/кв.м  
 Объект огорожен забором, двумя пунктами охраны с электрическими воротами, стоянкой для автотранспорта и удобными подъездными путями. Для работников предприятия, оборудованы комнаты для смены рабочей одежды, душевые и туалетные комнаты, столовая. Имеется укомплектованная ремонтно-слесарная мастерская.  
 В складском корпусе оборудованы зоны приёма, хранения, отбора и отгрузки товаров, действуют автоматические ворота, оснащённые тепловыми завесами, докшеллерами и доклевеллерами для любого типа машин.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**+7 916 220-23-99**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Условия сделки**

Цена	400 000 000 ₽	Налог	НДС включен: 66 666 666 ₽
Ставка	33 334 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

**400 000 000 ₽**

33 334 ₽ за м²

PRO

**Алексей Голобоков**  
 Ричмонд  
 Нет отзывов  
 Опыт работы с 2006 года  
[Ещё 40 объектов](#)

**+7 916 220-23-99**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)



Бизнес-центр «Пра  
 Продажа офисных и  
 Метро Аэропорт  
 +7 (495) 186-37-85

Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация сервисы/каталог-новостроек/объект/8159

**Аналог №6**

**Склад, 21 500 м²**

Москва, НАО (Новомосковский), Марушкинское поселение, №2 104 квартал [На карте](#)

Минское шоссе, 25 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



6 фото



**21 500 м²** **1 из 1** **12 м** **Свободно**  
 Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

Онлайн-показ

**979 991 500 ₽**

45 581 ₽ за м²

PRO

**PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1993 года  
[Ещё 521 объект](#)

**+7 495 150-03-23**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)



Ипотека 0,01%. Помещ  
 Коммерческие помеще  
 м². Москва НАО. 1-я ли  
 высокие потолки.  
 +7 (495) 126-55-69

Застройщик ООО «А101». ПД на [www.нашдом.рф](#). Ипоте «Совкомбанк», лиц. №9963 от 05.12.14. Ставка 0,01% перв. 10,99%. ПВ от 30%, макс. сумма до 200 млн р., срок до 30 28.02.2021, подробнее на [www.a101.ru](#)



Город-Парк «Первый М  
 Продажа торговых пом  
 55 м². Отдельный вход,  
 м. Филатов Луг. Выгодн  
 площаж!

Предлагается на продажу складской комплекс категории А - 21500 м. кв. Ограничения отсутствуют  
 Объект находится в Москве .

ТУ, коммуникации и безопасность: канализация, видеонаблюдение, и интернет,  
 Объект под охраной (ЧОП).

Планы БТИ и дополнительную информацию отправим по запросу  
 На объекте возможно организовать: сухой склад.  
 ID 1489-П-1

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**+7 495 150-03-23**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Условия сделки**

Цена	979 991 500 Р	Налог	НДС включен: 163 331 916 Р
Ставка	45 581 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Онлайн-показ

**979 991 500 Р** ↓ ↑

45 581 Р за м²

PRO

**PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость**

Агентство недвижимости

На рынке с 1993 года

[Ещё 521 объект](#)

**+7 495 150-03-23**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)



Ипотека 0,01%. Помещ  
 Коммерческие помеще  
 м². Москва НАО. 1-я ли  
 высокие потолки.  
 +7 (495) 126-55-69



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» октября 2013 г.  
Дата включения в реестр членов

№379  
Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

## РЕШЕТНИКОВ АЛЕКСАНДР ГЕННАДЬЕВИЧ

Республика Башкортостан, г. Уфа  
Паспорт 80 12 №649518 выдан Отделом УФМС России по Республике Башкортостан  
в Кировском районе города Уфы 28.12.2012 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации  
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право  
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской  
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной  
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент  
Ассоциации СРОО «СВОД»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 06.03.2019 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»  
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 8491R/776/00041/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8491R/776/00041/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: Решетников Александр Геннадьевич  
Местонахождение: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Дуванский Бульвар, д.17/1,  
кв. 54  
ИНН 027806343834

**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – 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.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 5 000 000 (Пять миллионов ) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

**Франшиза:** по настоящему полису франшиза не установлена.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с «10» июля 2020 г. и действует по «09» июля 2021 г. включительно.  
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.  
Случай признается страховым при условии, что:  
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;  
- 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 течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:**  
Начальник отдела  
корпоративных продаж  
Уфимского филиала АО «АльфаСтрахование»

М.П.  М. Архипова/

«10» июля 2020г.

**Страхователь:**

 /А.Г. Решетников/

«10» июля 2020г.

Полис № 8491R/776/00041/20

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 8491R/776/00038/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 8491R/776/00038/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Ребус»**  
Местонахождение: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Степана Злобина, д.6  
ИНН 0278095076 КПП 027801001

**Объект страхования:** 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 требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей

**Франшиза:** По настоящему Полису франшиза не устанавливается

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «10» июля 2020 г. и действует по «09» июля 2021 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:  
Акционерное общество «АльфаСтрахование»

М.П. М. Архипова/  
Руководитель блока кооперативных продаж  
«10» июля 2020г.



Страхователь:  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Ребус»

М.П. Д. А. Шакиров/

М.П. Директор  
«10» июля 2020г.



Полис № 8491R/776/00038/20

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007842-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Решетникову Александру Геннадьевичу

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » марта 20 21 г.

АО «Орион», Москва, 2018 г., д. Лазарев № 20-03-08/002-004С.РФ. Т3 16 158. Тел.: (495) 726-47-42, www.ori.ru