

# ОТЧЕТ № НДК-07-А/04-2021

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ,  
НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ: ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1095,8 кв. м,  
КАДАСТРОВЫЙ № 77:06:0005016:3464, ПО АДРЕСУ:  
г. МОСКВА, ул. БОЛЬШАЯ ЮШУНЬСКАЯ, д. 7, пом. I**

Заказчик:

ООО «Виктория Лайн»

РФ, РФ, 117303, г. Москва, ул. Большая Юшуньская, д. 7, пом. I

Исполнитель:

ООО «Кулон»

РФ, 105005, г. Москва, ул.2-я Бауманская, д.7,стр.1А.

Дата определения стоимости: **24 июня 2021 года.**

Дата составления отчета: **02 августа 2021года**

**Уважаемая Инна Алексеевна!**

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №НДК-07-А/04-2021 от 28.04.2021 г. была проведена оценка рыночной стоимости следующих объектов недвижимости:

Нежилое помещение: общая площадь 1095,8 кв. м, Кадастровый номер: 77:06:0005016:3464, адрес объекта: г. Москва, ул. Большая Юшуньская, д. 7, пом. I .

Дата определения стоимости: 24 июня 2021 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки - Результаты оценки могут быть использованы для реализации объектов оценки путем заключения договоров купли-продажи.

Полученные в ходе работы результаты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 24 июня 2021 года составляет:

| Объект  | Рыночная стоимость, руб.<br>без НДС |
|---|-------------------------------------|
| Нежилые помещения Кадастровый № 77:06:0005016:3464 общей площадью 1095,8 кв. м, | 43 618 589,00                       |

Оценка была произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299; от 25 сентября 2014 г. №611; от 22 июня 2015 г. №338

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях оценщика, на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация.

Подробное описание методологии, положений, условий и выводов данного анализа содержатся в настоящем отчете.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному отчету прошу обращаться непосредственно ко мне.

Генеральный директор ООО «Кулон»



Е. В. Новинская

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|  |    |
|--|----|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....   | 4  |
| 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....  | 4  |
| 2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....   | 4  |
| 2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....  | 6  |
| 2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ .....  | 6  |
| 2.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ .....   | 7  |
| 2.5. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....   | 7  |
| 2.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....  | 8  |
| 2.7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....   | 8  |
| 2.8. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ .....   | 10 |
| 2.9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....  | 10 |
| 3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....  | 11 |
| 3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 11 |
| 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ. ....  | 17 |
| 4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ..... | 17 |
| 4.2. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕГИОНЕ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 26 |
| 4.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....  | 40 |
| 5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 41 |
| 5.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....  | 41 |
| 5.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 42 |
| 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....   | 44 |
| 6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....  | 44 |
| 6.2. Доходный<br>подход .....  | 59 |
| 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАССЧИТАННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....  | 55 |
| 7.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....  | 61 |
| 8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....   | 63 |
| 9. ПРИЛОЖЕНИЯ .....  | 64 |
| 9.1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА .....  | 64 |
| 9.2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ .....  | 71 |
| 9.3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....   | 80 |

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.**

Таблица 1

|   |   |
|---|---|
| Основание для проведения оценки:  | Договор № НДК-07-А/04-2021 от 28.04.2021  |
| Общая информация об объектах оценки:  | Нежилые помещения: общая площадь 1095,8 кв. м, Кадастровый номер: 77:06:0005016:3464, по адресу: г. Москва, ул. Большая Юшуньская, д. 7, пом. I           |
| Описание объектов оценки  | См. раздел 3.1. Описание объектов оценки  |
| Балансовая стоимость объектов оценки, руб.  | Данные не предоставлены   |
| Заказчик  | конкурсный управляющий Кислицына Инна Алексеевна (ИНН 772394481344, СНИЛС 176-095-151 85 )  |
| Имущественные права на объекты оценки   | Право собственности   |
| Порядковый номер отчета   | НДК-07-А/04-2021  |
| Дата составления отчета   | 02 августа 2021 года  |
| Результаты оценки, полученные при применении подходов                               |   |
| Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода, руб. без НДС (20%) | Не применялся   |
| Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода, без НДС (20%)  | 41 065 905,00   |
| Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода, руб. без НДС (20%)  | 46 171 273,10   |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки. без НДС (20%)                           | Нежилые помещения Кадастровый № 77:06:0005016:3464 общей площадью 1095,8 кв. м, 43618589 руб.   |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки. с НДС (20%)                             | Нежилые помещения Кадастровый № 77:06:0005016:3464 общей площадью 1095,8 кв. м, 52342307 руб.   |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости                      | Итоговая величина стоимости объекта оценки рассчитывается в виде единой величины без указания границ интервала, в котором может находиться эта стоимость. |

**2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ****2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.**

Таблица 2

|  |   |
|--|---|
| Объекты оценки   | Нежилые помещения: общая площадь 1095,8 кв. м, Кадастровый номер: 77:06:0005016:3464, адрес объекта: г. Москва, ул. Большая Юшуньская, д. 7, пом. I   |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей | Помещение, Кадастровый номер: 77:06:0005016:3464, назначение: нежилое, общая площадь 1095,8 кв. м, этаж 2   |
| Адрес (местонахождение) оцениваемого имущества   | 117303, г. Москва, ул. Большая Юшуньская, д. 7, пом. I  |
| Имущественные права на объектоценки  | Право собственности: собственность, дата гос. регистрации: 01.04.2003 г., запись регистрации № 77-01/02-339/2003-34 от 01.04.2003 г.,   |
| Субъект права  | Общество с ограниченной ответственностью «Виктория Лайн» (ОГРН: 1027700327808 ИНН: 7709376976, 117303, город Москва, улица Юшуньская Б., 7)   |
| Обременения  | Ипотека 77-77-06/025/2014-441 от 05.06.2014 (Ипотека)<br>77:06:0005016:3464-77/055/2021-11 от 03.02.2021 (Запрещение регистрации)<br>77:06:0005016:3464-77/055/2021-10 от 02.02.2021 (Запрещение регистрации) |
| Права, учитываемые при оценке  | Право собственности без обременений и ограничений   |

|  |   |
|--|---|
| объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки |   |
| Цель оценки:   | Определение рыночной стоимости  |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения                               | Результаты оценки могут быть использованы для реализации объектов оценки путем заключения договоров купли-продажи.  |
| Вид стоимости  | Рыночная  |
| Дата оценки:   | 24 июня 2021 года   |
| Дата обследования объектов оценки  | 24 июня 2021  |
| Срок проведения оценки   | С 28.04.2021 г. по 02.08.2021 г.  |
| Дополнительные сведения  | При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.   |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка   | <p>настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;</p> <p>Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;</p> <p>Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;</p> <p>исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации;</p> <p>мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта 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;</p> <p>ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.</p> <p>Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается в виде единой величины без указания границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.</p> |
| Документы, содержащие характеристики объектов оценки   | <p>Инвентаризационная опись № 1 от 06.10.2020 г.</p> <p>Технический паспорт здания от 23.10.1980 г.</p> <p>Кадастровый паспорт помещения от 23.03.2012 г.</p>   |

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, эт.4, пом.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru)

## 2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Организационно-правовая форма        | Общество с ограниченной ответственностью  |
| Полное наименование организации      | Общество с ограниченной ответственностью «Виктория Лайн» ИНН: 7709376976, 117303, город Москва, улица Юшуньская Б.,7)   |
| ОГРН                                 | 1027700327808   |
| Юридический адрес/ Фактический адрес | РФ, 117303, г. Москва, ул. Большая Юшуньская, д. 7, пом. I  |
| Представитель заказчика              | конкурсный управляющий Кислицына Инна Алексеевна (ИНН 772394481344, СНИЛС 176-095-151 85 ) член САУ СРО «Дело» (ИНН 5010029544, ОГРН 1035002205919, 105082, Москва, Балакиревский переулок, д. 19, оф. 103, действующая на основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-222683/19-36-263 «Б» от 14.07.20г. |

## 2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 4

|   |  |
|---|--|
| ФИО   | Киселев Вадим Игоревич   |
| Информация о членстве в СРОО  | Член Ассоциации «Русское общество оценщиков» - («РОО»), регистрационный номер в реестре 010435, Свидетельство о членстве №026455, выданное 23.08.2019 г.   |
| Документ о профессиональных знаниях в области оценки:                                       | Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 876932, от 15 апреля 2006 г. регистрационный номер 093, выдан НОУ «Московской финансово-промышленной академии», специальность: оценка стоимости предприятия (бизнеса).<br>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №012705-1 от 29.05.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости"<br>В соответствии с Постановлением №109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440», срок действия квалификационного аттестата продлен до 29.09.2021 г. |
| Стаж работы   | Стаж работы в оценочной деятельности с 2006 г.   |
| Страхование гражданской ответственности оценщика  | Договор (Полис) страхования ответственности оценщика № 21742В4000578, выданный организацией: САО ВСК .<br>Период страхования с 14.06.2021 по 13.06.2022.<br>Страховая сумма 3000000 руб.   |
| Местонахождение оценщика  | 105005, г. Москва, ул.2-я Бауманская, д.7,стр.1А   |
| Контактные данные Оценщика  | т. 8-915-781-18-98   |
| Трудовой договор  | № 3 –ЛС от 10.01.2019 г.   |
| Организационно – правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор | Общество с ограниченной ответственностью   |
| Полное наименование организации   | Общество с ограниченной ответственностью "Кулон"   |
| ОГРН, дата присвоения ОГРН  | 1137746820640, дата внесения записи 09 сентября 2013г.   |
| Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил договор                       | 129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, эт.4, пом.9  |
| Страховой полис   | Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-074493/20 Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах», г. Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2, срок действия полиса с 18.10.2020 г. по 17.10.2021 г., страховая сумма 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей.  |
| Контактная информация юридического лица   | тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: <a href="mailto:kylon7701@yandex.ru">kylon7701@yandex.ru</a>  |
| Информация обо всех привлекаемых  | Не привлекались  |

|   |  |
|---|--|
| к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах |  |
|---|--|

#### 2.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.

- Оценщик, выполнивший отчет настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:
- изложенные в данном отчете факты верны в пределах, принятых допущений и ограничений и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными исследованиями, мнениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оценки, являющимся предметом данного отчета; также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам оценки;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщику, производящему оценку и подписавшему данный отчет;
- оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации: Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 - Ф 3 от 29 июля 1998 года (в редакции от 31.07.2020); федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №№ 297, 298, 299; от 25.09. 2014 г. №611; от 22 июня 2015 г. №338.
- все участники составления отчета имеют базовое профессиональное образование в области оценки стоимости предприятия (бизнеса), ценных бумаг и других видов имущества и имущественных прав, установленное Федеральным законодательством и другими нормативно - правовыми актами.

#### 2.5. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

- Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав, на оцениваемое имущество, юридическая экспертиза прав собственности не проводилась; права собственности рассматриваются свободными от каких – либо претензий и ограничений; Оценщик не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектами оценки. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной.
- отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;
  - все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании предоставленной информации из источников открытого доступа, тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и достоверность;
  - при проведении оценки предполагалось отсутствие каких – либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта; на оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов;
  - Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:
  - Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.
  - Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
  - Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).
  - При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).



Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, эт.4, пом.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru)

- запрещается публикация отчета целиком или по частям или публикацию ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия;

- мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на период времени, в течение которого ценообразующие факторы совпадают с существующими на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность 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

- отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта, расчеты и анализ которого были выполнены в соответствии с классическими методологическими подходами, с ясными и четкими выводами по результатам оценочных исследований. Однако, это не является гарантией того, что объект оценки будет реализован по цене, указанной в отчете об оценке на дату проведения оценки. Данная рыночная стоимость только рекомендуется оценщиком для целей совершения сделок с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается в виде единой величины без указания границ интервала, в котором может находиться эта стоимость.

- В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® OfficeExcel® 2007 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

## **2.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.**

Методической основой оценки объектов являются:

- Федеральный закон от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Приказ Минэкономразвития России «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1) от 20.05.2015 г. №297;
- Приказ Минэкономразвития России ««Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) от 20.05.2015г. №298;
- Приказ Минэкономразвития России «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) от 20.05.2015 г. №299;
- Приказ Минэкономразвития России «Оценка недвижимости» (ФСО №7) от 25.09.2014 г. №611;
- Приказ Минэкономразвития России «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4), утвержденный Приказом МЭРТ от 22.06.15 г. № 338

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, Москва 2020 г..

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которой являются Оценщики.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки использованы Федеральные стандарты оценки и Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, что указаны в разделе 5.

Работы выполнялись с частичным применением и других нормативных документов, представленных в списке использованной литературы.

## **2.7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.**

**Аналог объекта оценки** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Аренда (имущественный найм)** - по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

**Арендная плата** - плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

**Арендный платеж** - сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.



**Арендная ставка (ставка арендной платы)** – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

**Земельный участок** - часть земной поверхности, имеющая замкнутые границы, фиксированное местоположение, площадь, правовой статус и стоимость. В качестве земельного участка может выступать землевладение, землепользование на условиях бессрочного (постоянного) пользования землей, аренды, собственности.

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

**Метод** оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Оценка имущества** — определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требований этики оценщика.

**Объект оценки** — имущество юридических и физических лиц, предъявляемое к оценке. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Процесс оценки** - определенная последовательность процедур, используемая для получения величины стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости.

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

**Согласование результата оценки** — получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

**Собственность** — юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово "собственность", употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и к недвижимому имуществу.

**Стоимость** - экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто покупает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и месте. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, который имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу. Стоимость любого имущества можно определить через некоторое количество какой-либо другой вещи (как правило, имеются в виду деньги), на которое оно может быть обменено; или через сумму доходов, которых это имущество принесет в будущем своему владельцу.

**Недвижимость (недвижимое имущество)** - это здания и сооружения, земельные участки (в том числе недра) и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

**Отчет об оценке** - отчет эксперта-оценщика, содержащий его собственные суждения о стоимости объекта оценки.

**Ликвидационная стоимость объекта оценки** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

**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.

В рамках настоящего отчета используется следующая градация<sup>1</sup>:

|                                     |         |              |         |              |         |
|-------------------------------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|
| Показатель ликвидности              | Высокая | Выше средней | Средняя | Ниже средней | Низкая  |
| Примерный срок реализации, месяцев. | Менее 1 | 1-2          | 2-4     | 4-6          | более 6 |

**Риск ликвидности** – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

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

**Близость к объектам социально-бытовой сферы** (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечения и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.): хорошая – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов; средняя – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов.

**Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры** (субъективная оценка) (Плохая-район с плохо развитой инфраструктурой Хорошая – район с хорошо развитой инфраструктурой. Отличная – район с развитой инфраструктурой)

**Транспортная доступность** (близость объекта от метро, остановок общественного транспорта и т.д.) измеряется в единицах времени.

**Обеспеченность общественным транспортом** (субъективная оценка): Плохая, Удовлетворительная, Хорошая, Отличная.

## 2.8. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.

В ходе проведения оценки использовалась следующая информация, предоставленная Заказчиком<sup>2</sup>:

Таблица 5

| № п/п | Наименование документа                         |
|-------|--|
| 1     | Инвентаризационная опись № 1 от 06.10.2020 г.  |
| 2     | Технический паспорт здания от 23.10.1980 г.    |
| 3     | Кадастровый паспорт помещения от 23.03.2012 г. |

## 2.9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, № 135-ФЗ (в ред. от 31.07.2020);

Федеральный закон от 06.08.2001 № 110-ФЗ (ред. от 13.03.2006) "О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства российской федерации о налогах и сборах, а также о признании утратившими силу отдельных актов (положений актов) законодательства Российской Федерации о налогах и сборах" (принят Государственной Думой ФС РФ 06.07.2001);

Земельный кодекс Российской Федерации. М.: ООО «ВИТРЭМ», 2001.

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года №297;

Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года №298;

Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года №299;

<sup>1</sup>[http://smao.ru/files/magazine/2008/03/3\\_86-98.pdf](http://smao.ru/files/magazine/2008/03/3_86-98.pdf)

<sup>2</sup> данные документы представлены в Приложении к настоящему отчету (том 2)

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, эт.4, пом.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru)

Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации 25.09.2014 г. №611

Федеральный стандарт оценки №4 «Определение кадастровой стоимости», утвержденный Приказом МЭРТ от 22.06.15 г. № 338

Оценка недвижимости. Учебник/Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. М. "Финансы и статистика", 2000.

Оценка бизнеса. Учебник/Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. М. «Финансы и статистика», 2000.

Фридман Д., Орудужей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М., Дело Лтд, 1995.

Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости- 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Н. Новгород. 2018 г.

«Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга». СРД № 20. под редакцией к.т.н. Ясквича ЕЕ.. ООО «НПЦПО». М. 2017 г.

### 3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

#### 3.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объектами оценки являются объекты недвижимости расположенные в нежилом здании, по адресу: г.

Москва, ул. Большая Юшуньская, д. 7, пом. I .

Таблица 6

| Характеристики   | Объект оценки  |
|--|--|
| Общие сведения об объекте оценки                                   |  |
| Наименование   | Нежилые помещения  |
| Адрес (местоположение)   | г. Москва, ул. Большая Юшуньская, д. 7, пом. I   |
| Кадастровый номер  | 77:06:0005016:3464   |
| Площадь, кв.м  | 1095,8   |
| Характеристика границ объекта оценки                               | Территориально объект оценки расположен в районе Зюзино Юго-Западного округа города Москвы, в районе смешанной застройки с развитой инфраструктурой        |
| Юридические характеристики объекта оценки                          |  |
| Имущественные права на объекты оценки                              | Право собственности, собственность   |
| Правообладатель  | Общество с ограниченной ответственностью «Виктория Лайн» (ОГРН: 1027700327808 ИНН: 7709376976, 117303, город Москва, улица Юшуньская Б.,7)                 |
| Сведения о существующих ограничениях/обременениях на объект оценки | Ипотека, запись регистрации 77-77-06/025/2014-441 от 05.06.2014 г.,  |
| Кадастровая стоимость объекта недвижимости, руб.                   | 122 695 860 руб.   |
| Балансовая стоимость, руб.   | Данные не предоставлены  |
| Правоудостоверяющий документ                                       |  |
| Физические характеристики объекта оценки                           |  |
| Назначение   | Нежилое  |
| Фактическое использование  | По назначению (административное)   |
| Число этажей надземной части/подземной части                       | 2  |
| Помещения, входящие в состав объекта оценки                        | Помещение, Кадастровый номер: 77:06:0005016:3464, назначение: нежилое, общая площадь 1095,8 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - этаж 2 |
| Год постройки  | 1980   |
| Фундамент  | железобетонный   |
| Стены и перегородки  | блочные  |
| Перекрытия   | ж/б сборные  |
| Крыша  | комбинированная  |
| Полы   | паркет, плитка, керамогранит   |

|  |   |
|--|---|
| Проемы   | Оконные - пластиковые, дверные -металлопластиковые, металлические   |
| Отделка  | штукатурка, окраска по штукатурке, побелка, обои, стеновые панели, потолки подвесные, окрашенные, плитка керамическая   |
| Инженерные коммуникации  | В наличии все городские коммуникации  |
| Состояние  | хорошее   |
| Износ  | 40%   |
| Функциональное и внешнее устаревания   | Не выявлены   |
| Удаленность от метрополитена, м  | 900 м ( м. Севастопольская - 10 минут пешком)   |
| Расположение относительно красной линии  | В глубине застройки   |
| Наличие ограждения, охраны   | Периметр участка огорожен   |
| Качество подъездных дорог  | Подъездные пути в хорошем состоянии. Подъездная дорога - ул. Большая Юшуньская  |
| Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объект оценки | Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется. |

## 3.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.2.1. Общая характеристика г. Москвы<sup>3</sup>

#### Общие сведения.

Город федерального значения Москва является субъектом Российской Федерации, столицей Российской Федерации, имеет территорию, население, органы государственной власти и местного самоуправления, свое законодательство, герб, флаг и гимн<sup>4</sup>.

Москва - крупнейший по численности населения город России (население на 1 января 2018 года -12506468 человек<sup>5</sup>), самый населенный город Европы, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской агломерации.

На г. Москву ориентирована существующая транспортная система России, что определяет концентрацию в столице основных грузовых и пассажирских потоков, а также формирование на базе Московского транспортного узла национального торгово-распределительного центра, в котором сосредоточено почти 70% складских площадей страны.

Водная транспортная артерия Москва-река обеспечивает выход к пяти морям - Азовскому, Балтийскому, Белому, Каспийскому и Черному<sup>6</sup>.

Москва - экономический центр Российской Федерации, основной поставщик товаров и услуг, кадровых ресурсов, научно-инновационных разработок и передовых технологий. Перспективными для вложений считаются такие отрасли, как топливно-энергетический комплекс, промышленность, транспорт, торговля, связь, туризм, образование. Инвестиции в Москву составляют более 60% от общего объема поступивших в РФ. 1/3 городского бюджета формируется за счет внешнеэкономической деятельности, четверть торгового оборота страны также приходится на столицу РФ. На территории столицы активно формируются особые экономические зоны и технопарки. Одна треть всех научных работников страны – это научный потенциал Москвы.

В столице обучается более одного миллиона студентов и около 50 тысяч аспирантов. В

Москве сосредоточено 38% исторических объектов страны, из которых 200 занесены в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Более 70% иностранных туристов, прибывающих в Россию, посещают Москву.

На территории г. Москвы расположено<sup>7</sup>:

- свыше 1 000 000 предприятий и организаций
- более 5500 предприятий общественного питания

<sup>3</sup>Источник информации: свободная энциклопедия <http://ru.wikipedia.org>

<sup>4</sup><https://www.mos.ru/city/about/>

<sup>5</sup>[http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/moscow/resources/оценка\\_численности\\_постоянного\\_населения\\_2018\\_xls](http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/resources/оценка_численности_постоянного_населения_2018_xls)

<sup>6</sup>[http://Moscow.ru/government\\_capital/Russia/visiting\\_card](http://Moscow.ru/government_capital/Russia/visiting_card)

<sup>7</sup>[http://moscow.ni/m/government/capital\\_russia/visiting\\_card](http://moscow.ni/m/government/capital_russia/visiting_card)

- более 5 000 км улиц и дорог
- около 1000 ВУЗов
- более 660 маршрутов городского транспорта
- свыше 600 музеев, усадеб и художественных галерей
- более 500 выставок ежегодно
- более 350 дворцов спорта, стадионов, бассейнов и катков
- около 400 банков
- более 317 км линий метрополитена
- около 800 гостиниц
- более 100 театров и концертных залов
- более 100 садов и парков

### **Административно-территориальное деление.**

Территориальное деление г. Москвы - это взаимосвязанная система территориальных единиц, создаваемая в пределах границ города. Территориальными единицами города Москвы являются районы и административные округа имеющие наименования и границы, закрепленные правовыми актами города Москвы<sup>8</sup>. При этом границы округов не могут пересекать границы формирующих их районов.

Административное управление города осуществляется через административные округа (образованы в 1991 г.). Образование и упразднение административных округов, установление и изменение их границ, а также присвоение им наименований осуществляется Мэром Москвы. Во главе административных округов стоят префекты, которые назначаются Мэром и осуществляют руководство местным управлением в округах.

Территориальными органами исполнительной власти столицы, подведомственными Правительству Москвы, являются районные управы.

С учетом специфики радиальной планировки ряд территорий Москвы относят к эксклавам и протуберанцам. Эксклавы и протуберанцы Москвы - обобщающее обозначение районов (территорий) города Москвы за пределами Московской кольцевой автомобильной дороги.

Эксклавы Москвы - территории города Москвы, не имеющие общих границ с основной частью города. Все эксклавы Москвы являются одновременно анклавом Московской области, поскольку окружены только ее территорией.

Протуберанцы Москвы - прозвище районов (территорий) города Москвы, находящихся за пределами МКАД, но имеющих общую границу с основной частью города. Официальное название согласно Общемосковскому классификатору территорий Москвы - территории, примыкающие к внешним границам полосы отвода Московской кольцевой автомобильной дороги.

Территориальное деление города Москвы регламентировано Законом Города Москвы от 5 июля 1995 года № 13-47 «О территориальном делении города Москвы».

В состав столицы с 1 июля 2012 года вошло 21 муниципальное образование: 2 городских округа Троицк и Щербинка и 19 городских и сельских поселений на юго-западном направлении, входившие в Подольский, Ленинский и Нарофоминский районы Подмосковья. Также к Москве отошла часть территории Одинцовского и Красногорского районов Подмосковья /три участка "Конезавод, ВТБ", "Рублево-Архангельское" и "Сколково"/, а к Подмосковью - участок в Куркино площадью 1,357 га, где располагается центр МЧС по Московской области. На присоединенных территориях проживают около 232 тысяч человек, там расположены 112 образовательных учреждений. 20 учреждений здравоохранения. 94 учреждения культуры и пять учреждений социальной защиты.

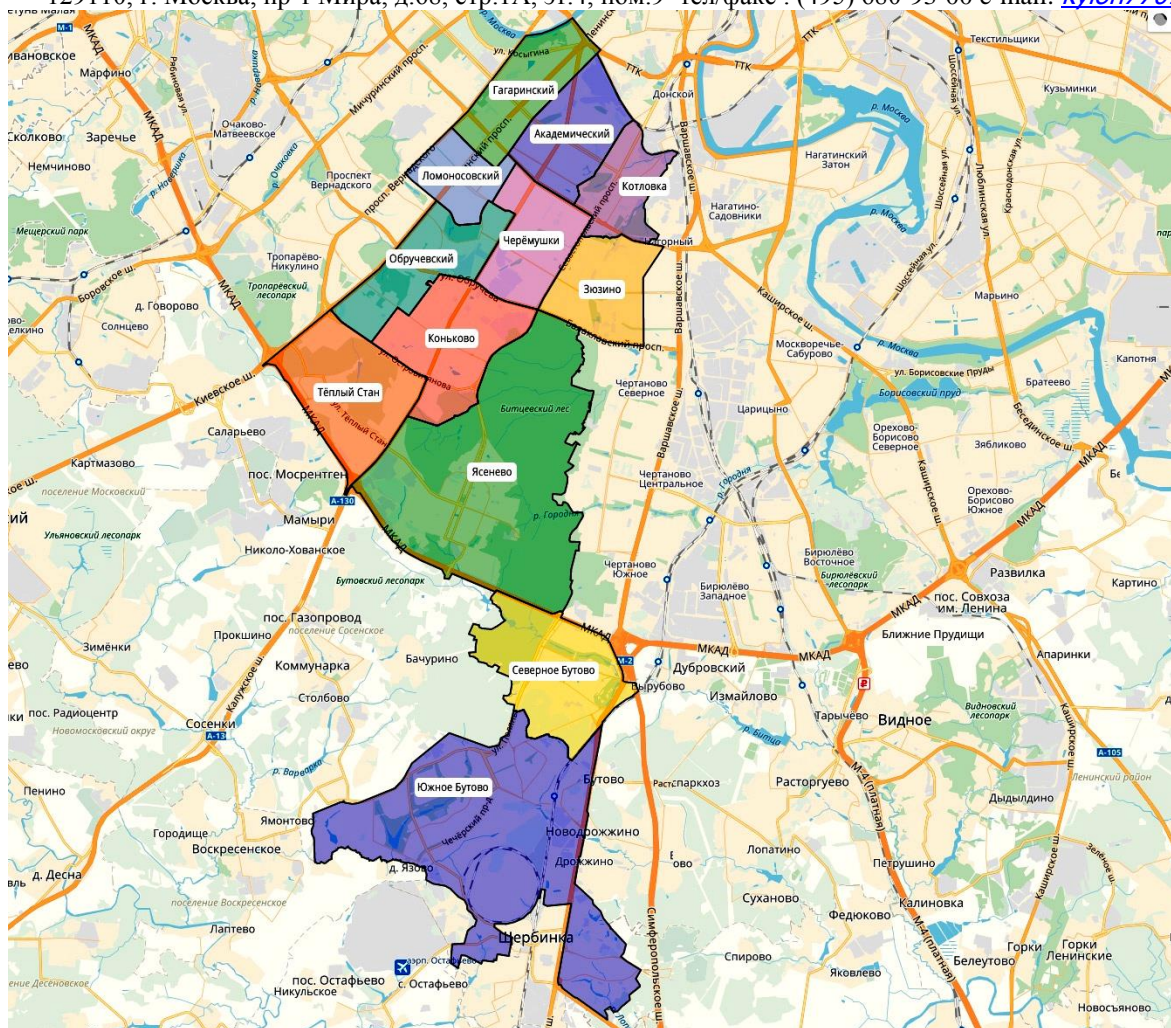
С 1 июля 2012 года в Москве появились 146 внутригородских муниципальных образований: поселения /присоединенные городские и сельские поселения/, городские округа /присоединенные городские округа/, и муниципальные округа /вместо 125 районов/. На присоединенных к Москве территориях образовались два новых административных округа - Новомосковский и Троицкий.

По состоянию на 01.01.2018 г. территориальными единицами города Москвы являются 125 районов и 21 поселение в составе 12 административных округов, имеющие наименования и границы, закрепленные правовыми актами города Москвы.

Рис. 2. Схема территориального деления Юго-Западного административного округа г. Москвы

<sup>8</sup> Закон г. Москвы от 05.07.1995 N 13-47 «О территориальном делении города Москвы» (род.от 26 июня 2013 г.). ст. 1.2





Источник: <http://ocherednik.moscow/kvartiry-ocherednikam/uzao-kvartiry-dlya-ocherednikov-moskvy/>  
Юго-Западный административный округ города Москвы является одним из двенадцати столичных округов. Его территория разделена на 12 районов Москвы. Площадь ЮЗАО составляет 111,36 кв. км, что занимает примерно десятую часть на карте Москвы. Количество населения равняется — 1 446 432 чел..

ЮЗАО г. Москвы располагается на юго-западной части столицы. На севере он берет начало от Москвы-реки и тянется на юг далеко за МКАД. На западе ЮЗАО ограничен проспектом Вернадского, а на востоке его граница идет через территорию Битцевского лесопарка, Симферопольский бульвар и 4-й Загородный проспект. На территории ЮЗАО сосредоточены промышленные предприятия разных форм собственности, которые имеют не только общегородское, но и общегосударственное значение. Это, например, НПО автоматике и приборостроения, который изготавливает продукцию для государственных космических и оборонных проектов, кондитерско-булочный комбинат «Черемушки». Всего в округе функционирует более 18 тыс. предприятий малого и среднего бизнеса. ЮЗАО богат на различные культурные объекты. Здесь располагаются и Большой Московский государственный цирк, и Государственный Дарвиновский музей и др. Помимо этого, на территории округа находятся более 100 памятников культуры и декоративного искусства<sup>9</sup>.

#### Характеристика района<sup>10</sup>

Район Зюзино расположен в юго-восточной части Юго-Западного административного округа, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование. Численность проживающего здесь населения составляет порядка 127 696 человек. Сегодня район Зюзино, пятый по численности жителей в Юго-Западном административном округе г. Москвы, расположен на территории площадью 545,04 га.

#### Описание района.

Граница района Зюзино проходит: по оси Севастопольского проспекта, далее по оси русла р. Котловка, осям: Нахимовского проспекта, Симферопольского бульвара и Балаклавского проспекта, северной границе территории природного парка «Битцевский лес» до Севастопольского проспекта.

<sup>9</sup> <https://www.moscowmap.ru/okruga/yuzao.html>

<sup>10</sup> <https://cao.mos.ru/areas-cao/yakimanka/>



Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, эт.4, пом.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru)

Название местности "Зюзино" происходит от одноименного села, известного с XVI века (село также именовалось Скрябино и Скарятино). В 1664-66 гг. село принадлежало известной поборнице старообрядчества Ф. П. Морозовой ("боярыня Морозова"), а позднее — боярам Прозоровским. В 1688-1704 гг. была возведена церковь Бориса и Глеба в Зюзино, после чего село в некоторых случаях именовалось по церкви Борисовским или Борисоглебским.

Здание церкви, выстроенное в стиле нарышкинского барокко, сохранилось до настоящего времени (Перекопская ул., 9) и является единственным на территории района памятником архитектуры.

На территории района 3 пруда, один из которых имеет естественные берега. В районе много скверов, бульваров и аллей. В 2014 году в рамках программы по озеленению города был обустроен парк Зюзино. С юга район граничит с Битцевским лесопарком, а на севере протекает река Котловка.

Улицы района названы в честь городов Крыма и Причерноморья, так же, как и расположенные в районе Зюзино станции московского метро — Нахимовский проспект, Севастопольская, Каховская.

#### **Застройка района.**

Преобладающий жилой фонд — застройка первого периода индустриального домостроения с высоким процентом износа.

#### **Инфраструктура.**

На территории района расположено 13 общеобразовательных школ и 19 детских садов. Также на территории района находится Московский детско-юношеский центр экологии, краеведения и туризма.

#### **Транспорт.**

Транспортное обеспечение жителей осуществляется за счет как метрополитена, так и наземного пассажирского транспорта. На территории района расположены три станции Серпуховско-Тимирязевской линии: "Нахимовский проспект", "Севастопольская" и "Чертановская", а также станция "Каховская" Каширско-Каховской линии метрополитена. Район хорошо обеспечен автобусными и троллейбусными маршрутами.<sup>11</sup>.

#### **ВЫВОДЫ:**

город Москва — город федерального значения, субъект Российской Федерации, столица Российской Федерации.

Юго-Западный административный округ - округ занимает территорию 111,36 кв. км. Общая численность жителей Центрального округа составляет порядка 1 446 432 чел. В состав ЮЗАО входят 12 районов.

Зюзино - район Юго-Западного административного округа (ЮЗАО) Москвы.

Площадь района – 545,04 га. Население - 127 696 человек.

На территории района расположены 4 станции метрополитена, а так же хорошо развита сеть наземного городского пассажирского транспорта.

### **3.2.2. Описание локального месторасположения объекта оценки.**

#### **Окружение объекта оценки.**

Объект оценки расположен в районе Зюзино Юго-Западного административного округа г. Москвы, на расстоянии 800 м от станции метрополитена «Севастопольская», ближайшая крупная улица городского значения - ул. Большая Юшуньская в 25 м от здания в котором расположен объект оценки. Территория огорожена, характеризуется хорошей транспортной доступностью. Преобладающая застройка - коммерческая.

Транспортная доступность объекта оценки.

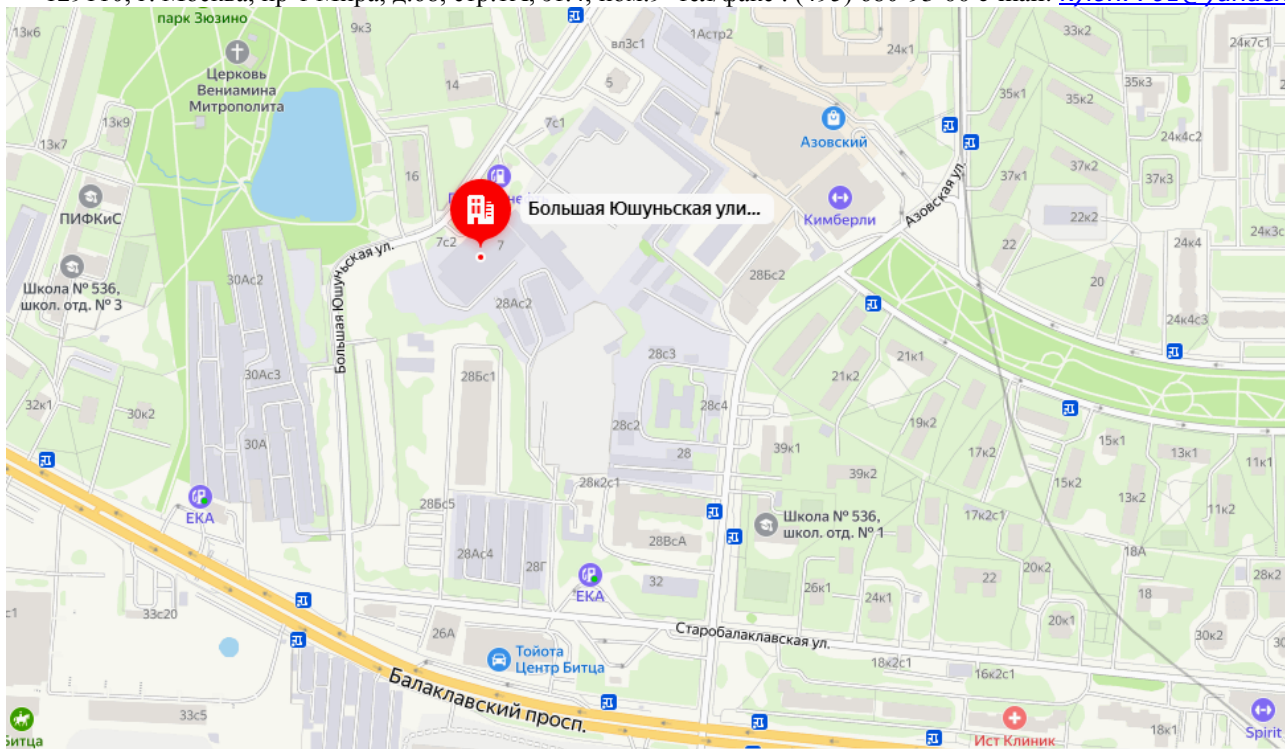
Подъезд на территорию участка, на котором расположен объект оценки, осуществляется по ул. Большая Юшуньская. Дорожное покрытие до объекта оценки - асфальтовое.

Рис. 3 Локальное местоположение здания, в котором находятся оцениваемые помещения на фрагменте карты города Москвы

<sup>11</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Зюзино\\_\(район\\_Москвы\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Зюзино_(район_Москвы))

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, эт.4, пом.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru)



Информация:

[https://yandex.ru/maps/213/moscow/house/bolshaya\\_yushunskaya\\_ulitsa\\_7/Z04Ycw5gT0AOQFtvfXp1d39qZQ==/?l=37.594414%2C55.645717&source=wizgeo&utm\\_medium=maps-desktop&utm\\_source=serp&z=16](https://yandex.ru/maps/213/moscow/house/bolshaya_yushunskaya_ulitsa_7/Z04Ycw5gT0AOQFtvfXp1d39qZQ==/?l=37.594414%2C55.645717&source=wizgeo&utm_medium=maps-desktop&utm_source=serp&z=16)

Рис. 4 Локальное местоположение здания, в котором находятся оцениваемые помещения на фрагменте карты города Москвы



Информация:

[https://yandex.ru/maps/213/moscow/house/bolshaya\\_yushunskaya\\_ulitsa\\_7/Z04Ycw5gT0AOQFtvfXp1d39qZQ==/?l=sat&l=37.592891%2C55.646321&source=wizgeo&utm\\_medium=maps-desktop&utm\\_source=serp&z=17](https://yandex.ru/maps/213/moscow/house/bolshaya_yushunskaya_ulitsa_7/Z04Ycw5gT0AOQFtvfXp1d39qZQ==/?l=sat&l=37.592891%2C55.646321&source=wizgeo&utm_medium=maps-desktop&utm_source=serp&z=17)



## ВЫВОДЫ:

Объекты оценки - Нежилые помещения: общая площадь 1095,8 кв. м, Кадастровый номер: 77:06:0005016:3464, адрес объекта: г. Москва, ул. Большая Юшуньская, д. 7, пом. I расположены в районе Зюзино Юго-Западного административного округа города Москвы, на расстоянии 800 м от станции метрополитена «Севастопольская».

Подъезд к зданию осуществляется по ул. Большая Юшуньская. Территория огорожена, характеризуется хорошей транспортной доступностью.

Преобладающая застройка - коммерческая.

Дорожное покрытие до объекта оценки - асфальтовое, в хорошем состоянии.

Таким образом, объект оценки в наибольшей степени подходит для использования в соответствии с установленным видом разрешенного использования. При таком варианте использования он будет соответствовать общему функциональному использованию прилегающих территорий и объектов.

### 3.3. ФОТОМАТЕРИАЛЫ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ВИД И СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Датой оценки объекта оценки является 24 июня 2021 года. Осмотр объектов проводился 13 мая 2019 года. По данным Заказчика (собственника объекта оценки) с даты оценки по отношению к дате осмотра, существенных изменений с объектом оценки не произошло. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта основаны на информации, предоставленной Заказчиком (копий технической документации и свидетельства на право собственности), которые представлены в Приложении к Отчету.

Допущение. В процессе осмотра Исполнитель не занимался измерениями физических параметров осматриваемых объектов (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные). Исполнитель не проводил технической экспертизы осматриваемых объектов (освидетельствование объекта на наличие скрытых дефектов, повреждений, неисправностей, на отсутствие внутренних механизмов, узлов, агрегатов, которые не идентифицируемы визуально).

Фотографии объекта оценки.



Вид со двора

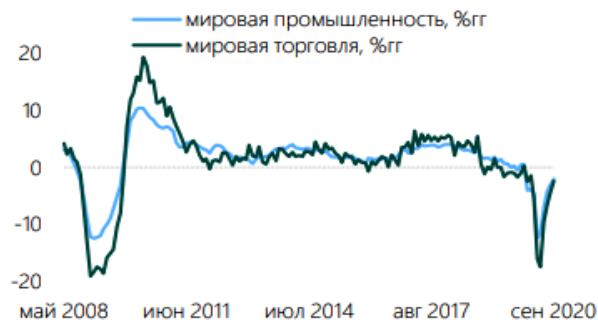


## 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

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

#### 4.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ за 2020 г. Мировая экономика<sup>12</sup>.

<sup>12</sup> <https://www.sberbank.com/common/img/uploaded/analytics/2020/itog2020.pdf>



Источник: Bloomberg

Введение карантинных ограничений из-за распространения коронавируса оказало беспрецедентное влияние на экономическую активность в 2020г. По оценкам МВФ, падение мировой экономики в 2020г составило 4,4%гг после роста на 2,8%гг годом ранее. Сокращение ВВП в развитых странах оценивается на уровне 5,8%гг (против роста на 1,7%гг в 2019г), в развивающихся странах – на 3,3%гг (против роста на 3,7%гг в 2019г). Отметим, что подготовленность азиатских стран к пандемии оказалась лучше, чем на западе. Образцовая реакция на кризис в Китае позволила экономике вернуться к росту уже в текущем году. По

оценкам МВФ, экономика Китая выросла на 1,9%гг в 2020г. Эффект кризиса на Россию оценивается в 4,1%гг в 2020г, - меньше, чем в других европейских странах. Для сравнения, ВВП Италии упал на 10,6%гг, Испании – на 12,8%гг, Франции – на 9,8%гг. Неопределенность касательно развития эпидемиологической обстановки и эффективности вакцинации, скорее всего, будет сказываться на скорости восстановления мировой экономики в 2021г. МВФ ожидает рост мировой экономики на уровне 5,2%гг в следующем году. Уникальная природа текущего кризиса способствовала масштабному сокращению активности в мировой торговле. Согласно оценкам МВФ, объемы мировой торговли товарами снизились в среднем на 8,1%гг в 2020г после роста на 0,2%гг в прошлом году. По мере снятия ограничений активность в мировой торговле товарами начала восстанавливаться в июне, что отчасти связано с ростом экспорта из Китая на фоне увеличения внешнего спроса на медицинское оборудование и оборудование для дистанционной работы. Повторные волны коронавируса, вероятно, будут сдерживать дальнейшее восстановление активности. В то же время, риски торговых конфликтов остаются на повестке. По расчетам института мировой экономики Петерсона (PIIE), Китай выполнил условия торговой сделки лишь на 57% в октябре 2020г. Объем экспорта США в Китай указанных в договоре товаров составил \$71 млрд с января по октябрь 2020г против целевого показателя в \$125,4 млрд. Отметим, что позиция нового президента США Джо Байдена в части торговых конфликтов выглядит менее агрессивной. Эффект пандемии на активность в промышленном секторе оказался меньше, чем в торговле (см. график). Согласно данным CPB Netherlands Bureau For Economic Policy Analysis, объемы мировой промышленности резко сократились на пике «первой волны» пандемии – на 12,2%гг в апреле и 11,5%гг в мае (против падения объемов мировой торговли на 16,2%гг в апреле и 17,5%гг в мае). По мере адаптации мировой экономики к новым условиям мировая промышленность начала восстанавливаться. Настроения бизнеса в промышленности улучшаются. Глобальный промышленный индекс PMI держится выше критической отметки в 50 пунктов пятый месяц подряд. Несмотря на ухудшение эпидемиологической обстановки, в ноябре индекс деловой активности в секторе обработки вырос до 53,7 пунктов – максимум с февраля 2018г. Промышленники указывают на рост объемов выпуска на фоне восстановления потоков международной торговли. Показатель промышленного PMI развитых стран вырос до 53,8 пунктов, индекс развивающихся рынков увеличился до 53,9 пунктов. В ряде стран промышленный индекс PMI в ноябре оказался ниже 50 пунктов: Греция, Мексика, Россия, Малайзия, Япония, Франция.

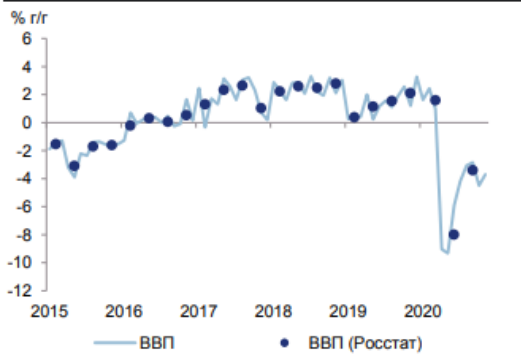
### Экономическая активность<sup>13</sup>.

По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2020 г. падение ВВП замедлилось до -3,7% г/г по сравнению с -4,5% г/г в октябре и -3,4% г/г в 3кв20. Снижение ВВП по итогам 11 месяцев 2020 г. оценивается на уровне -3,5% г/г. Основной вклад в улучшение динамики ВВП в ноябре внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. Обрабатывающая промышленность в ноябре вновь показала положительную динамику (+1,1% г/г после снижения на -3,7% г/г в октябре). Продолжается уверенный рост в химическом комплексе (включая фармацевтику), деревообработке, легкой промышленности. Улучшились показатели в отраслях машиностроения и металлургическом комплексе, а также в нефтепереработке (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Декабрь 2020 года»). В сельском хозяйстве падение в ноябре замедлилось до -2,1% г/г после -6,6% г/г в октябре. Показатели сбора зерновых и производства мяса и молока превышают уровни прошлого года (см. врезку). Вместе с тем отрицательный вклад в динамику отрасли по-прежнему вносит сокращение сбора сахарной свеклы, подсолнечника, картофеля и других овощей, что также стало одним из факторов снижения выпуска в пищевом комплексе (-0,5% г/г в ноябре). Кроме того, в ноябре сократилось

<sup>13</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/c544582597a1787a404147b5411f3ab2/201218.pdf>

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, эт.4, пом.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru)  
 производство куриных яиц (-2,7% г/г после околонулевой динамики месяцем ранее). Объем строительных работ в ноябре, как и в предыдущие месяцы, находился вблизи уровней прошлого года (0,0% г/г после -0,1% г/г в сентябре и октябре).

**Рис. 1. Динамика ВВП улучшилась в ноябре**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. В строительстве сохраняется стабильная ситуация**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Сдерживающее влияние на экономику по-прежнему оказывает добыча полезных ископаемых и связанный с ней транспортный комплекс в условиях действия соглашений ОПЕК+, направленных на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные

перевозки. При этом в ноябре показатели в данных секторах улучшились: падение выпуска добывающих отраслей замедлилось до -7,6% г/г (после -9,0% г/г2 в октябре) за счет добычи ненефтегазовых полезных ископаемых (угля, металлических руд, прочих полезных ископаемых). Снижение грузооборота транспорта также замедлилось – до -2,2% г/г с -3,8% г/г3, при этом улучшение динамики наблюдалось практически по всем видам транспорта (за исключением автомобильного). На потребительском рынке в ноябре наблюдалось снижение активности. Сокращение розничного товарооборота ускорилось до -3,1% г/г (-1,4% г/г в октябре4) за счет как продовольственных, так и непродовольственных товаров. Вместе с тем продажи новых легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в ноябре продолжили рост – на 5,9% г/г (с 7,0% г/г в октябре). Объем платных услуг населению и оборот общественного питания

**Рис. 3. Снижение розничных продаж ускорилось**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. На рынке труда наблюдается постепенное снижение безработицы**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

остаются существенно ниже уровней прошлого года (-13,7% г/г и -16,4% г/г соответственно), в ноябре спад ускорился. Такая динамика обусловлена, в том числе, действующими ограничениями на работу предприятий сферы услуг в связи с проведением карантинных

мероприятий.

### Рынок труда и доходы населения.

На рынке труда в ноябре продолжилась постепенная стабилизация. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) в ноябре снизилась на 78,2 тыс. человек (с исключением сезонности – на 89,2 тыс. человек), при этом уровень безработицы снизился по сравнению с октябрем на 0,2 п.п. и составил 6,1% от рабочей силы (с исключением сезонности: 6,1% в ноябре с 6,2% в октябре).

Численность официально зарегистрированных безработных в ноябре продолжила снижение и на конец месяца составила 3,17 млн. чел. (3,48 млн. человек на конец октября), на 16 декабря – 2,92 млн. человек. Данные портала HeadHunter также свидетельствуют о стабилизации спроса на рабочую силу: количество вакансий в ноябре продолжило расти повышенными темпами – на +22% г/г (+19% г/г в октябре). В октябре темпы роста заработных плат замедлились. Номинальная заработная плата увеличилась на 4,5% г/г (+6,0% г/г в сентябре), рост в реальном выражении составил 0,5% г/г после 2,2% г/г месяцем ранее.

Динамика основных показателей экономической активности.

(прирост к соответствующему периоду прошлого года, %)



|   | 2019 г. | Январь-октябрь 2019 г. | Январь-октябрь 2020 г. | IV кв. 2019 г. | I кв. 2020 г. | II кв. 2020 г. | III кв. 2020 г.   | Август 2020 г.    | Сентябрь 2020 г.  | Октябрь 2020 г.        |
|---|---------|------------------------|------------------------|----------------|---------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| <b>Агрегированный выпуск и опережающие индикаторы</b>   |         |                        |                        |                |               |                |                   |                   |                   |                        |
| ВВП <sup>1</sup>  | 1,3     | 1,0                    | -3,5                   | 2,1            | 1,6           | -8,0           | -3,6 <sup>2</sup> | -3,3              | -3,0              | -4,7                   |
| Базовый индикатор выпуска <sup>3</sup>                  | 2,5     | 2,7                    | -3,0                   | 2,1            | 2,0           | -6,8           | -3,4              | -3,1              | -2,9              | -4,5                   |
| Базовый индикатор выпуска, включая оптовую торговлю     | 2,3     | 2,3                    | -2,7                   | 2,9            | 2,6           | -7,0           | -2,8              | -2,6              | -2,3              | -4,1                   |
| <b>Производственная активность</b>                      |         |                        |                        |                |               |                |                   |                   |                   |                        |
| Промышленное производство                               | 3,3     | 3,6                    | -3,1                   | 2,8            | 2,9           | -6,5           | -4,6              | -4,2              | -3,6              | -5,9                   |
| Производство сельхозпродукции                           | 4,3     | 4,1                    | 1,8                    | 5,6            | 3,0           | 3,1            | 2,7               | 4,1               | 1,4               | -6,6                   |
| Объем строительства                                     | 0,6     | 0,7                    | -0,3                   | 0,9            | 1,1           | -1,7           | -0,3              | -0,6              | -0,1              | -0,1                   |
| Грузооборот транспорта                                  | 0,7     | 1,1                    | -5,8                   | -0,7           | -3,9          | -8,3           | -5,7              | -5,0              | -3,9              | -4,0                   |
| Оборот оптовой торговли                                 | 1,6     | -0,1                   | -0,6 <sup>4</sup>      | 8,4            | 6,2           | -8,1           | 1,1               | 0,4               | 1,5               | -1,9 <sup>4</sup>      |
| <b>Инвестиционная активность</b>                        |         |                        |                        |                |               |                |                   |                   |                   |                        |
| Инвестиции в основной капитал                           | 1,7     | 1,0 <sup>5</sup>       | -3,8 <sup>5</sup>      | 2,3            | 1,2           | -7,6           | -4,2              | -3,7 <sup>5</sup> | -3,2 <sup>5</sup> | -3,1 <sup>5</sup>      |
| ВНОК  | 1,5     | 1,8 <sup>5</sup>       | -6,0 <sup>5</sup>      | 2,9            | 1,8           | -11,7          | -                 | -                 | -                 | -                      |
| <b>Потребление, сбережения, доходы</b>                  |         |                        |                        |                |               |                |                   |                   |                   |                        |
| Реальные располагаемые денежные доходы                  | 1,0     | 0,9                    | -4,3                   | 1,8            | 0,7           | -8,4           | -4,8              | -                 | -                 | -                      |
| Расходы на конечное потребление домохозяйств            | 2,5     | 2,6 <sup>5</sup>       | -9,8 <sup>5</sup>      | 2,5            | 3,3           | -22,2          | -                 | -                 | -                 | -                      |
| Оборот розничной торговли                               | 1,9     | 1,8                    | -4,6                   | 2,1            | 4,4           | -16,0          | -2,5              | -2,7              | -3,0              | -2,4                   |
| Объем платных услуг населению                           | 0,5     | 0,3                    | -18,1                  | 0,2            | -1,9          | -36,1          | -17,4             | -16,8             | -12,0             | -13,4                  |
| <b>Рынок труда</b>                                      |         |                        |                        |                |               |                |                   |                   |                   |                        |
| Уровень безработицы SA (% от рабочей силы) <sup>5</sup> | 4,6     | 4,6                    | 5,7                    | 4,5            | 4,5           | 6,1            | 6,4               | 6,6               | 6,5               | 6,3 / 6,3 <sup>6</sup> |
| Номинальная заработная плата                            | 9,5     | 7,2                    | 5,7                    | 8,2            | 8,8           | 3,0            | 5,4               | 3,7               | 6,0               | ...                    |
| Реальная заработная плата                               | 4,8     | 2,3                    | 2,6                    | 4,6            | 6,2           | -0,1           | 1,8               | 0,1               | 2,2               | ...                    |

1 Оценка по месяцам – Минэкономразвития России.

2 Предварительная оценка Росстата.

3 Оценка Банка России. Включает промышленность, сельское хозяйство, розничную торговлю, строительство, транспорт.

4 Оценка по оперативным данным.

5 Оценка Банка России.

6 Без исключения сезонности.

Примечание: заливка в таблице соответствует актуальности данных по показателям: чем светлее, тем более актуальные данные/оценки.

– январь-сентябрь

– январь-июнь

Источники:., расчеты Банка России.

#### 4.1.2. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ Г. МОСКВЫ<sup>14</sup>.

Оценка численности постоянного населения на 1 декабря 2020 года составила 12650,6 тыс. человек и уменьшилась за январь-ноябрь 2020 года на 27,5 тыс. человек. Миграционное снижение в январе-ноябре 2020 года – 8 030 человек. (Справочно: январь-ноябрь 2019 года миграционный прирост –48 170 человек)

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в декабре 2020 года к декабрь 2019 года составил 119,5%.

Индекс потребительских цен в декабре 2020 года составил – 100,6%. На продукты питания индекс составил – 101,3%, на непродовольственные товары -100,5%, на услуги – 100,2%. (Справочно: декабрь 2020 г. к декабрю 2019г. – 103,8%).

<sup>14</sup><https://mtuf.ru/upload/iblock/476/47684f7e9ece4dd02476623e6cbe1d4f.pdf>



Рис. 10. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ<sup>15</sup>

|  | Декабрь<br>2020 г.  | Декабрь<br>2020 г.<br>в % к<br>декабрю<br>2019 г. | Январь-<br>декабрь<br>2020 г. | Январь-<br>декабрь<br>2020 г. в % к<br>январю-<br>декабрю<br>2019 г. | Справочно:<br>январь-декабрь<br>2019 г. в % к<br>январю-<br>декабрю<br>2018 г. |
|--|---------------------|---|-------------------------------|--|--|
| Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>  | x                   | 119,5   | x                             | 105,1  | 107,3 <sup>2)</sup>  |
| Грузооборот автомобильного транспорта, <sup>3), 4)</sup> млрд. т-км                    | 0,6                 | 117,2   | 5,8                           | 91,7   | 101,5  |
| Оборот розничной торговли, млрд. рублей  | 562,6               | 93,5 <sup>5)</sup>                                | 5119,7                        | 97,0 <sup>5)</sup>   | 101,5 <sup>5)</sup>  |
| Объем платных услуг населению, <sup>4)</sup> млрд. рублей                              | 126,5               | 68,8 <sup>5)</sup>                                | 1465,2                        | 71,1 <sup>5)</sup>   | 103,9 <sup>5)</sup>  |
| Внешнеторговый оборот, млн. долларов США <sup>6)</sup>                                 | 22095,0             | 80,1  | 212741,4                      | 80,5   | 96,2   |
| в том числе:   |                     |   |                               |  |  |
| экспорт товаров  | 12181,1             | 72,4  | 120655,5                      | 72,4   | 92,3   |
| импорт товаров   | 9913,9              | 92,1  | 92085,9                       | 94,4   | 103,7  |
| Индекс потребительских цен   | 100,6 <sup>7)</sup> | 103,8   | x                             | 102,9  | 104,5  |
| Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>8), 9)</sup>                       | 100,21              | 101,67  | x                             | 100,04   | 104,55   |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>10), 11)</sup> |                     |   |                               |  |  |
| номинальная, рублей  | 95314,1             | 106,7   | 95719,2                       | 106,1  | 108,5  |
| реальная   | x                   | 103,1   | x                             | 103,1  | 103,7  |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек   | 96,4                | 333,6   | x                             | x  | x  |

#### ДЕНЕЖНЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ

Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 3-й квартал 2020 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 15 декабря 2020 г. № 2207-ПП, составила – 18 029 рублей, для трудоспособного населения – 20 589 рублей. В соответствии с Разделом 3 п.3.1., п.3.2. Московского трёхстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 января 2021 г. – 20 589 рублей.

#### РЫНОК ТРУДА И ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в среднем за октябрь-декабрь 2020 год составила 7316,2 тыс. человек, в их числе 7053,3 тыс. человек, или 96,4% были заняты в экономике и 262,8 тыс. человек (3,6%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются, как безработные). В течение декабря 2020 года признано безработными 13,7 тыс. человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 7,6 тыс. человек или в 2,2 раза). Численность трудоустроенных безработных в декабре 2020 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 7,1 тыс. человек и составила 10,2 тыс. человек. К концу декабря 2020 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 112,6 тыс. человек не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 96,4 тыс. человек имели статус безработного. На конец декабря 2020 года уровень зарегистрированной безработицы составил 1,3% от численности рабочей силы.

Рис. 11.

<sup>15</sup> <https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/>



Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/l6Pxbuy4/t2.xlsx>.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная за ноябрь 2020 года, по оперативным данным составила 95314,1 рубля и увеличилась по сравнению с ноябрем 2019 года на 6,7%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2020 года составила 103,1% к уровню ноября 2019 года.

За январь-октябрь 2020 года количество убыточных организаций составило 3 364 или 33,3% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 2095251,0 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 ноября 2020 года составила 22829,6 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1950,0 млрд. рублей или 8,5% (на 1 ноября 2019 года – 9,5%, на 1 октября 2020 года – 8,3 %). Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец октября 2020 года составила 37507,5 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 164,1 млрд. рублей или 0,4% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 ноября 2019 года – 0,1%, на 1 октября 2020 года – 0,5%). Дебиторская задолженность на 1 ноября 2020 года составила 22405,3 млрд. рублей, из неё просроченная – 929,7 млрд. рублей или 4,1% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 ноября 2019 года – 4,7%, на 1 октября 2020 года – 4,7%). На 1 января 2021 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр) в городе Москве составило 968245 единиц. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты. Наибольшее число юридических лиц, учтенных в Статрегистре по состоянию на 1 января 2021 года по г. Москве, сосредоточено в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств, мотоциклов; профессиональной научной и технической деятельности, строительстве, деятельности по операциям с недвижимым имуществом, в обрабатывающих производствах. По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2021 года, суммарная задолженность составила 47,6 млн. рублей и уменьшилась по сравнению с 1 января 2020 года на 71,6%, по сравнению с 1 декабря 2020 года увеличилась на 18,2%.

## ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) в г. Москва по итогам 9 месяцев 2020 года составил 1893,3 млрд. рублей (111,5% к соответствующему периоду предыдущего года).

## СТРОИТЕЛЬСТВО

В январе-октябре 2020 года на территории города введено в эксплуатацию 3496,8 тыс. м<sup>2</sup> жилья (89,3% к соответствующему периоду 2019 года).

Рис. 12.



Источник: [https://rosstat.gov.ru/bgd/regl/b20\\_01/IssWWW.exe/Stg/d10/invest1.doc](https://rosstat.gov.ru/bgd/regl/b20_01/IssWWW.exe/Stg/d10/invest1.doc)

#### ВЫВОДЫ:

Индекс промышленного производства в декабре 2020 года составил 119,5% к декабрю 2019 года.

Объем инвестиций в основной капитал за 9 месяцев 2020 года 111,5%.

Деловая активность сохраняется на высоком уровне. Объективным косвенным индикатором экономической ситуации в городе является динамика энергопотребления. Рост общего энергопотребления связан, в частности, с ростом потребления электроэнергии офисами, торговыми и бизнес-центрами (категория «Прочие потребители»)

Данные факторы косвенно влияют на рынок недвижимости, наблюдается увеличение покупательской активности, а так же стабилизация цен.

#### 4.2. ВЛИЯНИЕ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ.

Экологическое состояние - это текущий уровень загрязненности воздуха, воды, уровень радиологической активности, кроме того, к экологическому состоянию относится также уровень шума. Экологический фон считается неблагоприятным, если перечисленные показатели превышают некую норму, принятую в качестве максимально допустимой для постоянного проживания человека.

##### Экологические факторы.

Факторы, влияющие на экологический фон города или округа, могут быть положительными или же отрицательными, то есть, улучшающими экологическое состояние или ухудшающими:

##### Отрицательные факторы.

Выбросы вредных веществ - результат деятельности промышленных предприятия, которые находятся в пределах округа или района. Это могут быть химические предприятия, выбросы которых крайне отрицательно влияют на экологический фон или промышленные предприятия, следы деятельности которых менее заметны с точки зрения экологии;

Выбросы вредных веществ - результат концентрации автомобильных дорог с оживленным движением;

Наличие свалок бытовых или промышленных отходов, мусоросжигательных заводов;

Радиологическое загрязнение - результат нахождения в непосредственной близости к району проживания и работы ядерных реакторов, которые могут использоваться в исследовательских или практических целях;

Высокая плотность застройки - высокая концентрация на территории района или округа жилых зданий и коммерческих, производственных объектов, коммунальных обслуживающих предприятий, оживленное движение транспорта, высокий уровень шума.

##### Положительные факторы.

Наличие лесопарковых зон - лесные массивы благотворно влияют на экологическое состояние города, улучшая состояние атмосферы;

Роза ветров - при благоприятной розе ветров на территории района для его обитателей нивелируется часть негативных факторов, потоки загрязненной атмосферы удаляются за пределы города;

Низкая концентрация промышленных объектов по причине нахождения на территории природных заказников.

Соотношение стоимости жилья и экологического состояния отдельных округов Москвы.

Средняя стоимость жилья в Москве год от года продолжает увеличиваться, несмотря на непростую экологическую обстановку столицы. Причем, практически в каждом из округов, независимо от степени его загрязненности, наблюдается равномерный рост цен.

Стоит сказать, что каждый округ сам по себе может быть причислен к экологически благоприятным или неблагоприятным лишь условно. Поскольку практически в каждом из округов Москвы есть районы, как с максимальной степенью загрязнения, так и с минимальным или средним уровнем загрязнения.

Ниже приведена таблица, отражающая соотношение стоимости квадратного метра жилья и общего экологического состояния каждого из административных округов Москвы:

| Административный округ | Средняя стоимость 1 кв.м. жилья | Экологическая обстановка     |
|------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| ЦАО                    | 388729                          | Неблагоприятная              |
| ЮЗАО                   | 219612                          | Благоприятная                |
| ЗАО                    | 220929                          | Относительно благоприятная   |
| СЗАО                   | 218466                          | Благоприятная                |
| САО                    | 209905                          | Относительно неблагоприятная |
| СВАО                   | 196223                          | Относительно неблагоприятная |
| ВАО                    | 179405                          | Относительно неблагоприятная |
| ЮАО                    | 193268                          | Неблагоприятная              |
| ЮВАО                   | 180341                          | Неблагоприятная              |

### Промышленные зоны Москвы.

Многие вредные производства прекращены, а промышленные зоны и предприятия переводят из центра на окраины города. Но для жителей Москвы существенно ничего не меняется, так как главным источником загрязнения атмосферного воздуха Москвы с середины 90-х гг. являются выхлопные газы автотранспорта.<sup>16</sup>

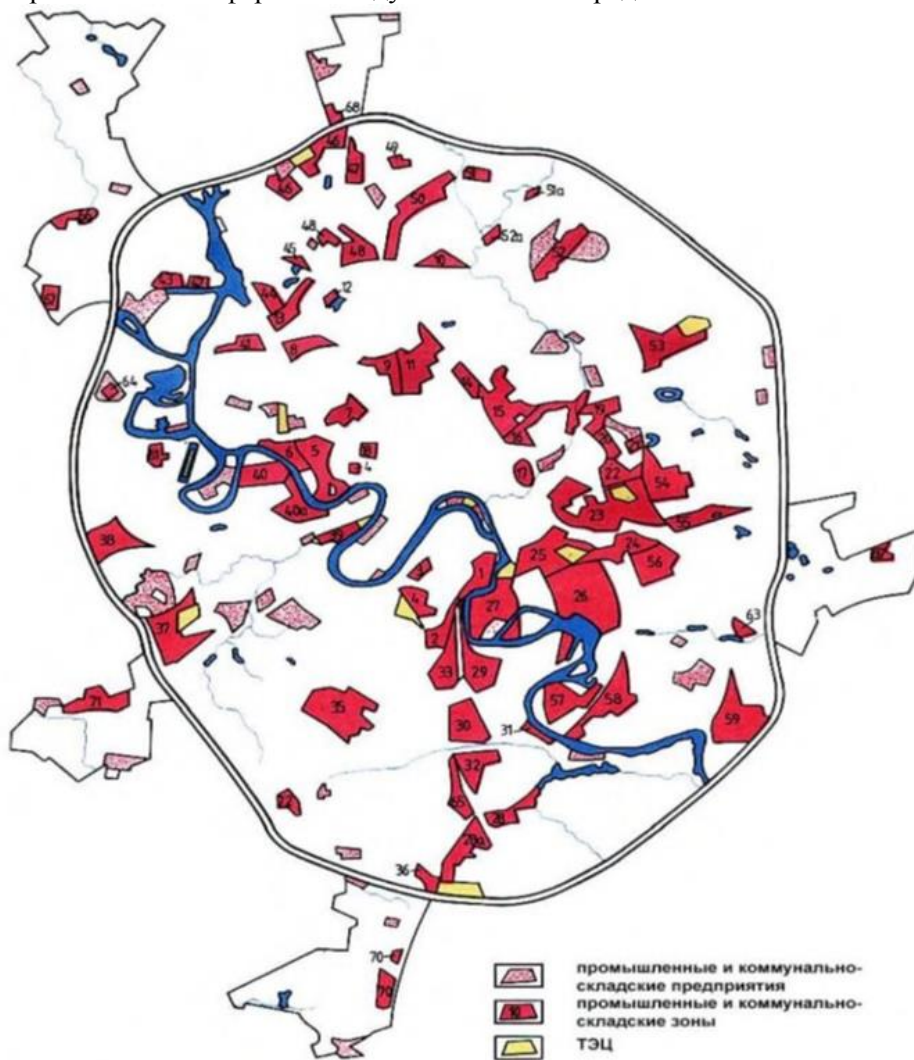


Рис. 13.

### 4.3. СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка<sup>17</sup>.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

<sup>16</sup><http://mwmoskva.ru/ekologicheskaya-karta-moskvy.html>

<sup>17</sup><http://www.maricet-pages.rU/ocenkanedvij/8.html>



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

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

### Классификация складской недвижимости<sup>18</sup>.

Основными признаками для классификации складской недвижимости, как и для офисной, являются месторасположение зданий и оснащение помещений. Специфика складов требует наличия хорошей транспортной инфраструктуры объектов и подъездных путей к ним.

Таблица 8.

| Основные характеристики  | Склады класса "А"   | Склады класса "В"   | Склады класса "С"  | Склады класса "D"   |
|--------------------------|---|---|--|---|
| Характеристики здания    | новые одноэтажные складские здания прямоугольной формы из легких металлоконструкций без колонн, или с колоннами с шагом 6-10 м.   | одно или двухэтажные складские здания, новое строительство или реконструированные   | ангары, производственные помещения, новые или реконструированные                   | неотапливаемые производственные помещения и ангара, подвальные помещения                  |
| Характеристики помещений | ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой - 5 тн на кв.м. Высота потолков не менее 12 метров   | Высота потолков от 6 метров, пол – асфальт или бетон без покрытия   | высота потолков от 4 метров, пол – асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия | высота потолков - не регламентируется, пол - ограниченно пригоден для движения транспорта |
| Расположение объекта     | расположены вблизи центральных магистралей, желательное наличие железнодорожной ветки   | удобные подъездные пути, близость магистралей, желательное ж/д ветка  | транспортная доступность для большегрузных автомобилей                             | наличие дороги для автотранспорта   |
| Техническое оснащение    | система вентиляции, регулируемый температурный режим, система пожарной сигнализации и автоматическая система пожаротушения, система охранной сигнализации и видеонаблюдения, оптико-волоконные телекоммуникации, система доступа. | не менее одного грузового лифта на каждые 2000 кв.м., система отопления, пожаротушения, охранной сигнализации и система видеонаблюдения, телекоммуникации | наличие грузовых лифтов, системы отопления, телекоммуникации                       | необязательное наличие механизмов для погрузки-разгрузки и транспортировки грузов         |

<sup>18</sup> [http://www.abcproperty.ru/pages/klassifikacija\\_kommercheskoi\\_nedvizhimosti.php](http://www.abcproperty.ru/pages/klassifikacija_kommercheskoi_nedvizhimosti.php)

|                             |   |   |   |   |
|-----------------------------|---|---|---|---|
| Транспортная инфраструктура | площадки для большегрузных автомобилей, площадки для маневрирования большегрузных автомобилей | площадки для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей, пандус для разгрузки автотранспорта | место для маневрирования и загрузки-выгрузки автотранспорта | нет   |
| Дополнительные условия      | офисные и вспомогательные помещения, туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки        | вспомогательные помещения для персонала   | вспомогательные помещения для персонала                     | наличие вспомогательных помещений на территории |

Исходя из представленной классификации Объекты оценки относятся к сегменту коммерческой недвижимости (производственно-складские здания) класса D по следующим критериям:

1. Это производственные здания до 1990 года постройки;
2. Расположены далеко от административного центра и основных магистралей
3. Высота потолков до 4 м.
4. Отсутствие механизмов для погрузки-разгрузки и транспортировки грузов.

#### 4.4. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕГИОНЕ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

##### Обзор производственно-складской недвижимости Москвы 1 кв. 2021<sup>19</sup> г.

По итогам I квартала 2021 г. наблюдается значительное снижение доли вакантных площадей. За первые три месяца текущего года доля вакантных площадей снизилась на 0,6 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2020 г. и составила 1,7%, что в абсолютных значениях составляет 277 тыс. м<sup>2</sup>. Данный показатель является наименьшим с 2013 г., когда доля вакантных площадей составила 2,1%. Снижение свободного предложения в Московском регионе в абсолютных цифрах составило 86 тыс. м<sup>2</sup>. Наибольшее снижение вакантного предложения зафиксировано на юго-восточном направлении Московского региона: в I квартале 2021 г. на юго-востоке объем свободного предложения снизился на 2,5 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2020 г. Основным фактором такого снижения является уход с рынка 39 тыс. м<sup>2</sup> в «PNK Парк Жуковский».

Рис. 14. Динамика ввода и сделок в Московском регионе.



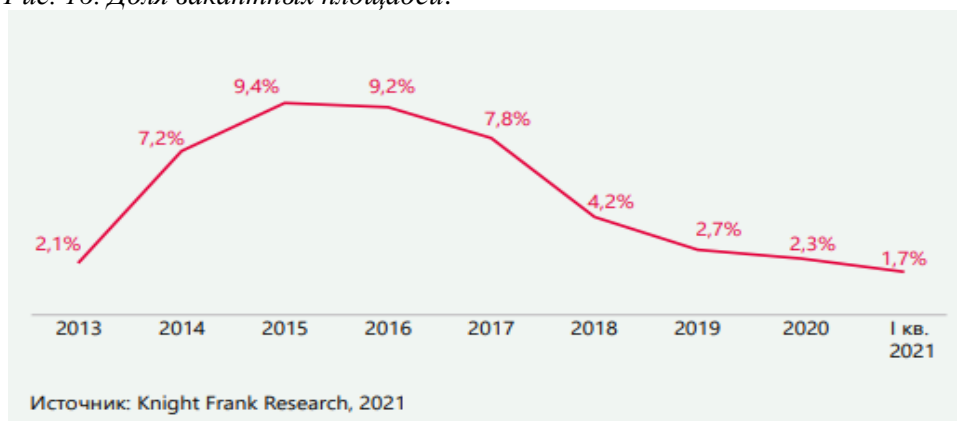
<sup>19</sup> [https://media.kf.expert/lenta\\_analytics/0/319/report.pdf](https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/319/report.pdf)



Рис. 15.



Рис. 16. Доля вакантных площадей.



### Спрос.

По итогам I квартала 2021 г. в Московском регионе общий объем спроса составил чуть более 300 тыс. м<sup>2</sup>, что в 2 раза больше аналогичного показателя 2020 г., когда объем сделок составил 144 тыс. м<sup>2</sup>. Наибольший объем сделок был заключен на юго-восточном направлении: на него пришлось 39% от общего объема спроса, что в абсолютных цифрах составляет чуть более 117 тыс. м<sup>2</sup>. На данном направлении были заключены крупнейшие сделки за I квартал 2021 г. в Логопарке «Софьино». 28% от совокупного поглощения, или чуть более 84 тыс. м<sup>2</sup>, было заключено на южном направлении Московского региона. Одной из крупнейших сделок на данном направлении стала аренда компанией «Карвиль» 13,5 тыс. м<sup>2</sup> в «Южных Вратах». Третье место в структуре спроса по направлениям занял северо-восток: на него пришлось 15% от общего объема сделок, что в абсолютных цифрах составляет почти 45 тыс. м<sup>2</sup>. Здесь стоит отметить подписание договора аренды компанией «3Logic» 23,7 тыс. м<sup>2</sup> в Индустриальном парке «Русич Холмогоры». Наиболее популярным типом сделок в I квартале стала аренда в существующих проектах: на нее пришлось 65% от общего объема спроса в Московском регионе, что в абсолютных значениях составляет чуть больше 194 тыс. м<sup>2</sup>.

Рис. 17.



Рис. 18.



Крупнейшей сделкой стала аренда компанией «ПЭК» 40 тыс. м<sup>2</sup> в складском комплексе «Adidas Чехов». 35% от совокупного поглощения, или 106 тыс. м<sup>2</sup>, пришлось на сделки, заключенные по схеме built-to-suit с последующей арендой.

Самой крупной сделкой данного типа стала аренда компанией LaModa 59 тыс. м<sup>2</sup> в логопарке «Софьино».

По итогам первых трех месяцев 2021 г. общий объем сделок, заключенных на первичном рынке, составил 47%, или 140 тыс. м<sup>2</sup>, от совокупного спроса. На вторичный рынок пришлось 53% от совокупного поглощения, что в абсолютных цифрах составляет 160 тыс. м<sup>2</sup>.

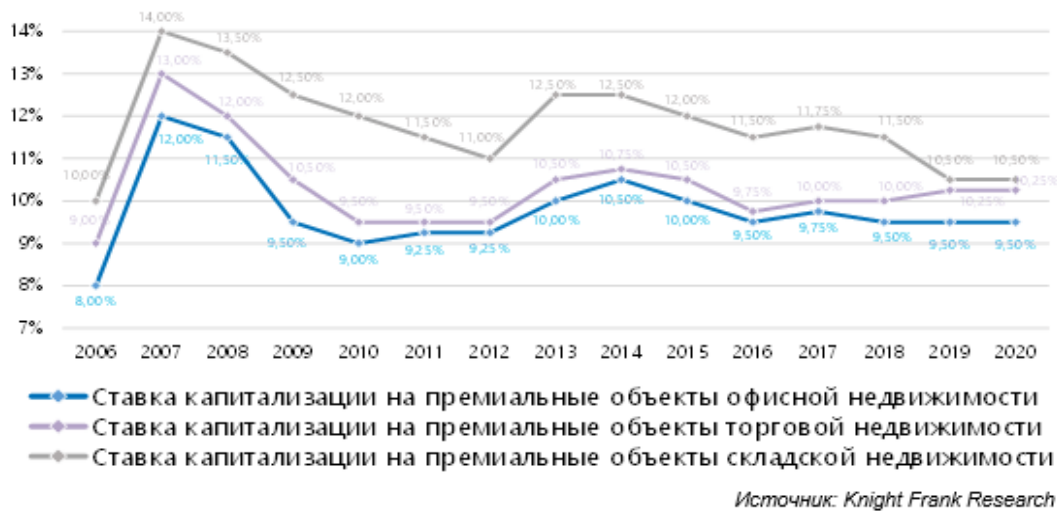
Лидирующую позицию по итогам I квартала 2021 г. в объеме спроса занял сегмент online-торговли: на него пришлось 37% от общего объема спроса, что в абсолютных цифрах составляет 110 тыс. м<sup>2</sup>. Здесь стоит отметить подписание договора компанией «Яндекс» с девелоперской компанией «АТ Недвижимость» на строительство складского комплекса с последующей арендой в логопарке «Софьино» площадью чуть более 46 тыс. м<sup>2</sup>.

Рис. 19. Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м<sup>2</sup>/год.



В I квартале 2021 года изменения ставок капитализации во всех трех сегментах недвижимости не зафиксировано. На текущий момент они находятся в диапазоне 10-11% для премиальных складских активов Москвы и Московского региона, для премиальных офисных объектов показатель равен 9-10%, для торговых объектов держится на уровне 9,5-11%.

Рис. 21.



### Прогноз.

Несмотря на значительное снижение объемов ввода в I квартале 2021 г., по прогнозам аналитиков Knight Frank, к концу 2021 г. объем ввода качественной складской недвижимости в Московском регионе составит 1 250–1 300 тыс. м<sup>2</sup>. По прогнозам аналитиков Knight Frank, по итогам 2021 г. доля вакантных площадей достигнет 2% на фоне выхода на рынок ряда спекулятивных проектов. Рекордный объем спроса, который был зафиксирован в 2020 г., повторится в 2021 и будет на уровне 2 200–2 300 тыс. м<sup>2</sup>. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сохранит свой рост на протяжении 2021 г., по прогнозам Knight Frank, к концу года она составит 4 200–4 250 руб./ м<sup>2</sup>/год triple net. Рост ставок аренды обусловлен не только стабильно высоким спросом на качественные складские объекты, но и ростом затрат на строительство, которые вынуждают девелоперов повышать ставки аренды.

#### 4.4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Согласно п. 22 ФСО № 7 «При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогов указан в таблице ниже. Правила отбора в каждом случае разные. Общее правило для всех случаев это максимальная схожесть объектом оценки, однако жесткость условий отбора будет различна в зависимости от развитости рынка. В условиях насыщенного рынка подбор аналогов будет осуществляться по большему числу параметров, чем в условиях слабо развитого рынка, когда во многом основным из выполняемых условий подбора является сегмент рынка и местоположение.

На дату оценки были выявлены следующие предложения по продаже офисной недвижимости в ЮЗАО г. Москвы

Таблица 9. Предложения на продажу коммерческой недвижимости

| Элементы сравнения               | Объект 1  | Объект 2  | Объект 3  | Объект 4  | Объект 5  | Объект 6  |
|----------------------------------|---|---|---|---|---|---|
| Тип недвижимости                 | Нежилое помещение   | Нежилое помещение   | Нежилое помещение   | Нежилое помещение   | Нежилое помещение   | Нежилое помещение   |
| Назначение                       | Склад   | Производственное  | Склад   | Склад   | Склад   | Склад   |
| Условия продажи/ предложения     | Предложение   | Предложение   | Предложение   | Предложение   | Предложение   | Предложение   |
| Время продажи/ предложения       | 23.06.2021 г.   | 04.06.2021 г.   | 24.06.2021 г.   | 07.06.2021 г.   | 07.06.2021 г.   | 24.06.2021 г.   |
| Имущественные права              | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| Условия финансирования           | Рыночные  | Рыночные  | Рыночные  | Рыночные  | Рыночные  | Рыночные  |
| Адрес                            | г. Москва. ул. Крупской, д. 5                                 | г. Москва. Нагорный проезд, д. 10к1                       | г. Москва. проспект Вернадского                               | г. Москва. ул. Газопровод, д. 6к1с2                         | г. Москва. ул. Куликовская, д. 20                             | г. Москва. ул. Бунинская Аллея                                |
| Округ                            | ЮЗАО  | ЮЗАО  | ЮЗАО  | ЮЗАО  | ЮЗАО  | ЮЗАО  |
| Район                            | Ломоносовский   | Котловка  | Ломоносовский   | Чертаново   | Северное Бутово   | Южное Бутово  |
| Местоположение                   | между ТТК и МКАД  | между ТТК и МКАД  | между ТТК и МКАД  | между ТТК и МКАД  | между ТТК и МКАД  | между ТТК и МКАД  |
| Станция метро                    | Университет   | Нагатинская   | Университет   | Улица Академика Янгеля                                      | Улица Старокачаловская  | Бунинская Аллея   |
| Удаленность от метро             | 15 мин пешком   | 14 мин пешком   | 12 мин пешком   | 15 мин пешком   | 10 мин пешком   | 4 мин пешком  |
| Линия застройки                  | в глубине застройки   | в глубине застройки                                       | в глубине застройки   | в глубине застройки   | 1-линия улицы   | в глубине застройки   |
| Площадь, общая, кв.м.            | 362   | 1509  | 2700  | 85  | 145   | 3900  |
| Тип объекта (здание / помещение) | Помещение   | Здание  | Помещение   | Помещение   | Помещение   | Помещение   |
| Описание                         | 1 этаж  | 2 этажное здание  | 1 этаж 1 этажного здания                                      | 1 этаж 1 этажного здания                                    | 1 этаж 3 этажного здания                                      | 1 этаж 1 этажного здания                                      |
| Состояние здания (год постройки) | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   |
| Состояние внутренней отделки     | хорошее   | хорошее   | хорошее   | удовлетворительное  | хорошее   | хорошее   |
| Коммуникации                     | все   | все   | электроснабжение  | электроснабжение  | электроснабжение  | электроснабжение  |
| Цена без НДС, руб.               | 10000000  | 75000000  | 73677600  | 3000000   | 4200000   | 107265600   |
| Цена за 1 кв.м.                  | 27624   | 49702   | 27288   | 35295   | 28966   | 27504   |
| Источник информации              | <a href="https://www.domofond.ru">https://www.domofond.ru</a> | <a href="https://www.cian.ru/s">https://www.cian.ru/s</a> | <a href="https://www.domofond.ru">https://www.domofond.ru</a> | <a href="https://www.cian.ru/sa">https://www.cian.ru/sa</a> | <a href="https://www.domofond.ru">https://www.domofond.ru</a> | <a href="https://www.domofond.ru">https://www.domofond.ru</a> |

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»  
129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, эт.4, пом.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru)

|  |  |                               |  |                              |  |  |
|--|--|-------------------------------|--|------------------------------|--|--|
|  | nd.ru/kommercheska<br>yanedvizhimost-na-<br>prodazhu-moskva-<br>3650717461 | ale/commercial/2148<br>95897/ | nd.ru/kommercheska<br>yanedvizhimost-na-<br>prodazhu-moskva-<br>3655171878 | le/commercial/258367<br>655/ | nd.ru/kommercheska<br>yanedvizhimost-na-<br>prodazhu-moskva-<br>3269086170 | nd.ru/kommercheska<br>yanedvizhimost-na-<br>prodazhu-moskva-<br>3655171741 |
|--|--|-------------------------------|--|------------------------------|--|--|

Таблица 10. Предложения на продажу коммерческой недвижимости

| Элементы сравнения                  | Объект 7                                    | Объект 8                               | Объект 9                                      | Объект 10                  | Объект 11                                  | Объект 12                                |
|-------------------------------------|---|--|---|----------------------------|--|--|
| Тип недвижимости                    | Нежилое помещение                           | Нежилое помещение                      | Нежилое помещение                             | Нежилое помещение          | Нежилое помещение                          | Нежилое помещение                        |
| Назначение                          | Склад                                       | Склад                                  | Склад   | Производственное           | Производственное                           | Гараж                                    |
| Условия продажи/<br>предложения     | Предложение                                 | Предложение                            | Предложение                                   | Предложение                | Предложение                                | Предложение                              |
| Время продажи/<br>предложения       | 26.04.2021 г.                               | 31.05.2021 г.                          | 24.06.2021 г.                                 | 21.06.2021 г.              | 24.06.2021 г.                              | 24.06.2021 г.                            |
| Имущественные права                 | Собственность                               | Собственность                          | Собственность                                 | Собственность              | Собственность                              | Собственность                            |
| Условия финансирования              | Рыночные                                    | Рыночные                               | Рыночные                                      | Рыночные                   | Рыночные                                   | Рыночные                                 |
| Адрес                               | г. Москва, ул<br>Генерала Дорохова,<br>д. 6 | г. Москва, проезд<br>Одоевского, д. 10 | г. Москва, ул.<br>Мелитопольская, д.<br>1к2с3 | г. Москва, ул.<br>Вавилова | г. Москва, 3-й<br>Кадашевский пер.<br>д. 8 | г. Москва, ул.<br>Академика Варги<br>5к1 |
| Округ                               | ЗАО   | ЮЗАО                                   | ЮЗАО  | ЮЗАО                       | СЗАО                                       | ЮЗАО                                     |
| Район                               | Можайский                                   | Ясенево                                | Южное Бутово                                  | Черемушки                  | Щукино                                     | Теплый стан                              |
| Местоположение                      | между ТТК и<br>МКАД                         | между ТТК и<br>МКАД                    | между ТТК и<br>МКАД                           | между ТТК и МКАД           | между ТТК и<br>МКАД                        | между БК и СК                            |
| Станция метро                       | Мичуринский<br>проспект                     | Ясенево                                | Улица Академика<br>Янгеля                     |                            | Щукинская                                  | Теплый стан                              |
| Удаленность от метро                | 5 мин транспорт                             | 20 мин пешком                          | 30 мин пешком                                 |                            | 15 мин пешком                              | 5 мин транспорт                          |
| Линия застройки                     | 1-линия<br>второстепенной<br>улицы          | в глубине застройки                    | в глубине застройки                           | 1-линия улицы              | 1-линия<br>второстепенной<br>улицы         | в глубине застройки                      |
| Площадь, общая, кв.м.               | 1700  | 1922,9                                 | 2423  | 85                         | 3055,7                                     | 236,8                                    |
| Тип объекта (здание /<br>помещение) | Помещение                                   | Помещение                              | Здание  | Помещение                  | Помещение                                  | Помещение                                |
| Описание                            | 1 этаж 2 этажного<br>здания                 | 1 этаж 3 этажного<br>здания            | 3 этажное здание                              | 1 этаж                     | 1 этаж 6 этажного<br>здания                | 1 этаж 3 этажного<br>здания              |
| Состояние здания (год<br>постройки) | хорошее                                     | хорошее                                | хорошее                                       | хорошее                    | хорошее                                    | хорошее                                  |



Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»  
129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, эт.4, пом.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru)

|                              |   |   |   |   |   |   |
|------------------------------|---|---|---|---|---|---|
| Состояние внутренней отделки | удовлетворительное  | хорошее   | хорошее   | удовлетворительное  | хорошее   | удовлетворительное  |
| Коммуникации                 | все   | электроснабжение  | все   | все   | все   | электроснабжение  |
| Цена без НДС, руб.           | 61383600  | 77000000  | 70000000  | 8000000   | 140000000   | 6000000   |
| Цена за 1 кв.м.              | 36108   | 40044   | 28890   | 94117   | 45816   | 25338   |
| Источник информации          | <a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-3655171435">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-3655171435</a> | <a href="https://cre.mirkvartir.ru/270434828/">https://cre.mirkvartir.ru/270434828/</a> | <a href="https://www.gdeetodom.ru/obj/commercial/msk/39768294850/">https://www.gdeetodom.ru/obj/commercial/msk/39768294850/</a> | <a href="https://rosreal.ru/moskva-yuzao/kommercheskaja/354356">https://rosreal.ru/moskva-yuzao/kommercheskaja/354356</a> | <a href="https://afy.ru/moskva/kupit-prom-pomeshchenie/900973847">https://afy.ru/moskva/kupit-prom-pomeshchenie/900973847</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/225433726/">https://www.cian.ru/sale/commercial/225433726/</a> |

В соответствии с выборкой диапазон цен предложения продажи зданий и помещений офисного назначения в Центральном административном округе г. Москвы, с сопоставимым спросом на коммерческую недвижимость составляет 27288- 94117 руб/кв. м. Среднее значение цен по данной выборке составляет 40406 руб/кв. м.

Рынок аренды также можно назвать развитым. Диапазон арендных ставок в сегменте офисной недвижимости составляет от 26456,7 до 29365,96 руб. /кв.м, в год.

Таблица 11. Предложения по аренде коммерческой недвижимости

| № п/п | Элементы сравнения                                   | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  |
|-------|--|---|---|---|
| 1     | Тип объекта  | Помещение   | Помещение   | Помещение   |
|       | Назначение   | Склад   | Склад   | Склад   |
| 2     | Имущественные права                                  | право аренды  | право аренды  | право аренды  |
| 3     | Условия финансирования                               | рыночные  | рыночные  | рыночные  |
| 4     | Условия аренды                                       | рыночные  | рыночные  | рыночные  |
| 5     | Дата предложения                                     | 21.06.2021  | 21.06.2021  | 19.06.2021  |
| 6     | Адрес  | г. Москва. ул. Нагорная, д. 3с8   | г. Москва. Варшавское шоссе. 166с1  | г. Москва, ул. Обручева, д. 45  |
| 7     | Округ  | ЮЗАО  | ЮЗАО  | ЮЗАО  |
| 8     | Район  | Котловка  | Северное Бутово   | Черемушки   |
| 9     | Местоположение                                       | между ТТК и МКАД  | между ТТК и МКАД  | между ТТК и МКАД  |
| 10    | Станция метро  | Нагатинская   | Бульвар Дмитрия Донского  | Калужская   |
| 11    | Удаленность от метро                                 | 7 минут пешком  | 14 минут пешком   | 14 минут пешком   |
| 12    | Линия застройки                                      | внутриквартально  | внутриквартально  | внутриквартально  |
| 13    | Расположение в здании                                | Помещение   | Помещение   | Помещение   |
| 14    | Площадь в аренду, кв.м.                              | 641   | 606   | 500   |
| 15    | Этаж   | 1 этаж  | 1 этаж  | 1 этаж  |
| 16    | Состояние и уровень отделки                          | удовлетворительное  | удовлетворительное  | удовлетворительное  |
| 17    | Наличие коммуникаций                                 | все   | все   | все   |
| 18    | Ставка аренды предложения, с НДС руб./мес.           | 534333  | 515100  | 458333  |
| 19    | Эксплуатационные расходы                             | ОР включены. КР не включены. НДС включено (по данным объявления и телефонных переговоров)   | ОР включены. КР не включены. НДС включено (по данным объявления и телефонных переговоров)   | ОР включены. КР не включены. НДС включено (по данным объявления и телефонных переговоров)   |
| 20    | Ставка аренды предложения, без НДС. руб./кв.м, в год | 8335,9  | 8500,0  | 9166,7  |
| 21    | Источник информации                                  | <a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-3515378100">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-3515378100</a> | <a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-3414586274">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-3414586274</a> | <a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-3567907054">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-3567907054</a> |

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

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, эт.4, пом.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru) функционирования <sup>21</sup>. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице ниже приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица 12. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен <sup>22</sup>

| Группа факторов                     | Элементы сравнения для сделок купли-продажи   |
|-------------------------------------|---|
| 1. Качество прав                    | 1.1. Обременение объекта договорами аренды<br>1.2. Сервитуты и общественные обременения<br>1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта   |
| 2. Условия финансирования           | 2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя<br>2.2. Платеж эквивалентом денежных средств  |
| 3. Особые условия                   | 3.1. Наличие финансового давления на сделку<br>3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой<br>3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие  |
| 4. Условия рынка                    | 4.1. Изменение цен во времени<br>4.2. Отличие цены предложения от цены сделки   |
| 5. Местоположение                   | 5.1. Престижность района<br>5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения<br>5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная)<br>5.4. Качество окружения (рекреация и экология) |
| 6. Физические характеристики        | 6.1. Характеристики земельного участка<br>6.2. Размеры и материалы строений<br>6.3. Износ и потребность в ремонте строений  |
| 7. Экономические характеристики     | 7.1. Возможности ресурсосбережения<br>7.2. Соответствие объекта принципу ННЭИ   |
| 8. Сервис и дополнительные элементы | 8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами<br>8.2. Наличие парковки и (или) гаража<br>8.3. Состояние системы безопасности<br>8.4. Наличие оборудования для бизнеса                         |

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

1.1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем. Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

1.2. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается по величине поправки.

<sup>21</sup>Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2.

<sup>22</sup> Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X.

1.3. Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда:

собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок;  
имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок.

В данном случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременений.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия до говора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3.3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

4. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и па величину отличия цены предложения от цены сделки.

4.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц.

Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе



129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, эт.4, пом.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru)  
анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

4.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

5. К факторам местоположения относятся:

5.1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

5.2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

5.3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

5.4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

6.1. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований.

Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод.

Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременений в будущем).

6.2. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

6.3. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

6.4. Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды.

Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строительного объема осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объема строения данного типа.

Поправки на различия величин площади земельных участков в составе объекта-аналога и объекта оценки определяются на основе данных о рыночной стоимости единицы площади земельного участка. При оценке и внесении поправок к ценам сделок с объектами-аналогами, имеющими размеры, отличные от размеров объекта оценки, полезным будет использование техник корректировки удельных цен. Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются по величине издержек на проведение ремонтных работ с добавлением прибыли предпринимателя, рассчитанной по норме отдачи на капитал, вложенный в новое строительство.

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: качество прав на объект, финансовые условия, условия продажи, торг, местоположение объекта, площадь объекта, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости г. Москвы.

**Передаваемые права.**

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

**Финансовые условия.**

В данном случае, в качестве сопоставимых объектов подобраны предложения к продаже объектов, продажа которых, по имеющейся у оценщика информации, предполагает одинаковые условия финансирования, а именно, продавец обязуется передать имущество в собственность покупателю, а покупатель принять имущество и уплатить за него определенную денежную сумму' за счет собственных средств (подобные расчеты являются на рынке типичными).

**Условия продажи.**

Расчет корректировки на условия продажи зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются. Корректировка на данный элемент сравнения отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (родственные или деловые), неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых арендодатель и арендатор принимают свои решения относительно сделки, нетипичный срок экспозиции объекта на рынке. Трудности заключаются в выявлении нетипичных мотивов сделки, затруднительных обстоятельств, в которых могла находиться одна из сторон сделки, и в определении величины корректировок. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью рассматриваемого сравниваемого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения. При нерыночных условиях корректировка по данному элементу сравнения делается в первую очередь или объект вообще исключается из перечня объектов сравнения.

**Дату предложения.**

Средний срок экспозиции объектов коммерческой недвижимости в Москве составляет от 4 до 9 месяцев на различные типы недвижимости, цена за этот период, как правило, не меняется.

**Снижение цены в процессе торгов.**

Поскольку информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном своем количестве является закрытой и не разглашается третьим лицам, для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на объекты - аналоги. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку - «скидку на торг». При заключении договора аренды ликвидных объектов, т. с. объектов, пользующихся спросом, скидка на уторговыванне составляет минимальное значение: чем ниже коммерческая привлекательность объекта, тем больше разница между ценой В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для объектов принята на основании показателей «Справочник оценщика недвижимости. - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л. А.<sup>23</sup>.

| Класс объектов   | Неактивный рынок |                        |       |
|--|------------------|------------------------|-------|
|  | Среднее          | Доверительный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>                                     |                  |                        |       |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты                   | 17,4%            | 16,5%                  | 18,3% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты               | 16,6%            | 15,6%                  | 17,6% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 18,2%            | 17,3%                  | 19,1% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения       | 22,0%            | 20,9%                  | 23,0% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 16,8%            | 16,0%                  | 17,6% |

**Местоположение.**

Поправка на местоположение учитывает «престижность» района расположения объекта. Объекты, удобно расположенные или имеющие другие особенности местоположения, имеют большую привлекательность для потенциальных инвесторов.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

<sup>23</sup>«Справочник оценщика недвижимости -2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.Корректирующие коэффициенты, скидки для сравнительного подхода"Лейфер Л. А.. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2018 г.

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов:

- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность):

#### Удаленность от станций метрополитена.

Основным индикатором влияния наличия станций метрополитена является значительное повышение цен на коммерческие площади в районе открытия новых станций. Сводная таблица данных по росту цен на недвижимость в районах открытия новых станций метрополитена приведена ниже.

По данным исследования компании Cushman&Wakefield, с каждой "лишней" минутой стоимость аренды за 1 кв. м уменьшается в среднем на 10 долл. США. Таким образом, арендовать офис в Москве недорого можно только в том случае, если он находится на значительном удалении от центра и станций метрополитена.

Условно расстояние от станции метрополитена можно разделить на интервалы:

До 5 минут пешком - максимальная близость объекта к станции метрополитена;

От 5 до 10 минут пешком - объекты, относительно приближенные к станции;

От 10 до 15 минут пешком - объекты, удаленные от станции, но расположенные в пешей доступности;

От 5 до 10 минут транспортом - объекты, которые значительно удалены от станции метрополитена, но ее наличие в 5-10-минутной транспортной доступности все же отражается на их стоимости;

Объекты, удаленность которых составляет более 10 минут транспортом от станции метрополитена, где полностью отсутствует влияние данного фактора на стоимость.

| Цены                        |                 |                   |                    |                    |
|-----------------------------|-----------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Расстояние до станции метро | <5 минут пешком | 5-10 минут пешком | 10-20 минут пешком | 20-30 минут пешком |
| <5 минут пешком             | 1,00            | 1,20              | 1,49               | 1,81               |
| 5-10 минут пешком           | 0,83            | 1,00              | 1,24               | 1,50               |
| 10-20 минут пешком          | 0,67            | 0,81              | 1,00               | 1,21               |
| 20-30 минут пешком          | 0,55            | 0,66              | 0,82               | 1,00               |

#### Доступ к объекту.

Коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость производственно-складских объектов расположения на закрытой территории, доступ к которой ограничен..

Корректировку принимаем по данным справочника «Справочник оценщика недвижимости. - 2018.

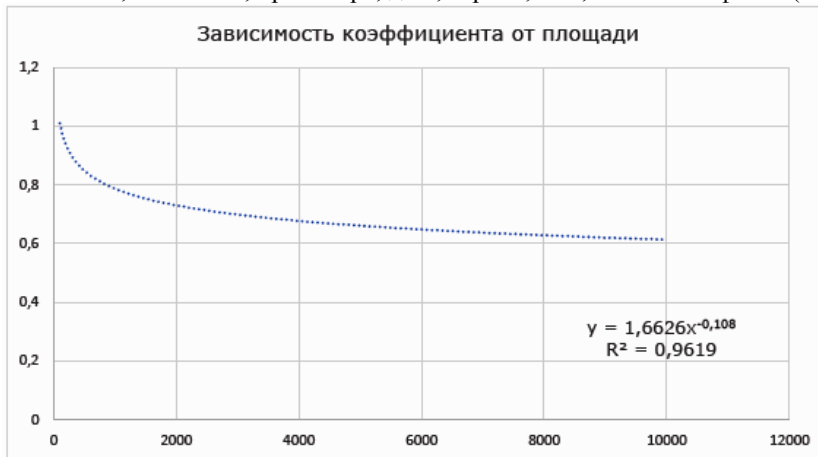
Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Лейфср Л. А.

| Наименование коэффициента   | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|---|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом                       | 0,86             | 0,85                   | 0,88 |
| <b>Удельная арендная ставка</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом | 0,86             | 0,84                   | 0,87 |

#### Площадь объекта.

На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости Согласно данным справочника «Справочника коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона» (Москва и Московская область) 2019 ABN-Group<sup>24</sup> стр. 72,

<sup>24</sup> «Справочника коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона» (Москва и Московская область) 2019 ABN-Group. Москва. 2019 ([www.abn-consult.ru](http://www.abn-consult.ru)).



### Тип объекта.

Коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость производственно-складских объектов типа объекта (встроенное помещение/ отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки). принята согласно Справочнику оценщика недвижимости (Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки»).

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

### Наличие отопления.

Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций, как электроснабжение и отопление. В связи с этим наличие отопления складских и производственных помещений является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов.

| НАИМЕНОВАНИЕ  | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|---|------------------|------------------------|------|
|   |                  | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки отапливаемого производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке неотапливаемого производственного/складского объекта | 1,24             | 1,22                   | 1,40 |

Значение данных и других применяемых корректировок описаны в расчетной части отчета в разделе 6.1.«Сравнительный подход» и 6.2.«Доходный подход».

## 4.5.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### 4.5.1 Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальным.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;



быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется в два этапа:

— на первом анализируется наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка, как условно свободного;

— на втором — наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка, как застроенного.

*Наиболее эффективное использование* (НЭИ) в соответствии с Международными стандартами оценки (МСО) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом *оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо* и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Понятие наиболее эффективного использования является основополагающим, а также неотъемлемой частью расчетов рыночной стоимости.

Для определения НЭИ сначала следует выбрать различные возможные варианты использования объекта оценки (в итоге, из всех возможных вариантов использования выбирается наилучший и наиболее доходный, и именно он используется для оценки и называется НЭИ).

Затем, для определения НЭИ, следует провести тестирование в отношении каждого из вариантов возможного использования, в процессе которого ответить на следующие вопросы:

Является ли предполагаемое использование вероятным?

Является ли предполагаемое использование рациональным?

Является ли предполагаемое использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право предполагаемого использования (проверяется соответствие вариантов использования действующим в данном месте законодательным, правительственным и муниципальным актам, а также выполнение строительных нормативов, норм зонирования, требований пожарной безопасности, нормативов по охране памятников. При этом, различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования объекта оценки)?

Является ли имущество физически пригодным для предполагаемого использования?

Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым (критерием финансовой осуществимости является возврат капитала, превышающего расходы на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и самих инвестиций)?

Качественный анализ рассматриваемых видов использования объектов оценки

При анализе наиболее эффективного использования был проведен качественный и количественный анализ рассматриваемых видов использования объектов, удовлетворяющих критериям юридической разрешенности, физической возможности и финансовую осуществимость и максимальной стоимости.

#### **Выводы.**

В соответствии с п. 20, п. 21 ФСО № 7 «Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора».

## **5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

### **5.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.**

Таблица 13

|   |            |
|---|------------|
| 1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку                                    | Проведено. |
| 2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки  | Проведено. |
| 3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов            | Проведено. |
| 4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки | Проведено  |
| 5. Составление отчета об оценке   | Проведено  |

## **5.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

При проведении оценки применяются три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. Согласно ФСО №1 п. 24 «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.»

**Затратный подход.**

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

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

При затратном подходе применяются следующие методы оценки:

- Метод сравнительной единицы
- Метод разбивки по компонентам
- Метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы площади или объема объекта оценки со стоимостью единицы площади или объема аналогичного типового сооружения. Стоимость строительства сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в объекте оценки и объекте-аналоге. В качестве сопоставимого объекта рассматривается типовое сооружение (здание) с тем же, что и у оцениваемого объекта, функциональным назначением, сходным объемно-планировочным и конструктивным решением. Стоимость сравнительной единицы обычно определяется по сборникам УПВС. УПСС. КО-Инвест. Метод достаточно прост в применении, но обеспечивает сравнительно невысокую точность.

Метод разбивки по компонентам заключается в определении стоимости объекта недвижимости как суммы стоимостей его строительных компонентов - фундаментов, стен, перегородок и т.д. Данный метод наиболее полно соответствует технологии определения сметной стоимости строительно-монтажных работ на основе сборников единичных расценок (ЕРЕР).

Метод более точный по сравнению с методом сравнительной единицы, однако, он более трудоемок и требует знания основ сметного дела. Метод количественного обследования является наиболее точным, но в то же время наиболее трудоемким. Он предполагает составление полной сметы строительства объекта. Данный метод редко применяется в повседневной практике.

**Сравнительный подход.**

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за объект большую цену, чем платят другие покупатели за аналогичные объекты, а продавец не захочет продать объект за цену меньшую той, которую получают другие продавцы за аналогичные объекты. При наличии развитого рынка применение сравнительного подхода представляется наиболее предпочтительным, т.к. он показывает за сколько на рынке продаются объекты идентичные оцениваемому. В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

метод валовой ренты;

метод сравнения продаж.

Метод валовой ренты основан на сопоставлении доходов от аренды объектов, проданных или предлагаемых на продажу на открытом рынке, и дохода от оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурирующих объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж. Специалисты используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - 'заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Безусловно, фактическая цена продажи объекта может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка.

Доходный подход .

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает следующие методы:

- методом прямой капитализации,
- методом дисконтирования денежных потоков или
- методом капитализации по расчетным моделям;

В соответствии с пунктом 23 в) ФСО №7 «Оценка недвижимости» 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.

В соответствии с пунктом 23 г) ФСО №7 «Оценка недвижимости» 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.

В соответствии с пунктом 23 д) ФСО №7 «Оценка недвижимости» метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем».

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Заключение по выбору подходов к оценке.

Для оценки стоимости объектов могут применяться методы одного подхода, например сравнительного или доходного, а также методы, представляющие комбинацию разных подходов, например доходного и затратного или сравнительного и затратного.

Согласно ст. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений и в качестве объектов-

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, эт.4, пом.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru)  
аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Согласно ст. 23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. В соответствии с ФСО 1. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Целями и задачами настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для у становления кадастровой стоимости объекта оценки в размере его рыночной стоимости.

Исходя из объема и качества имеющейся информации относительно цен и характеристик объектов - аналогов. Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход для оценки нежилых помещений может быть применен с достаточной степенью достоверности. Сравнительный подход используется в расчетах. Согласно ст. 24 пункт в ФСО №7 «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)». Поскольку, на рынке присутствует информация в достаточном количестве для применения сравнительного и доходного подходов, то затратный подход не применяется.

Исходя из объема и качества имеющейся информации относительно арендных ставок офисных помещений, Оценщик пришел к выводу, что доходный подход в отношении оцениваемых помещений может быть применен. Информация, представленная на Интернет-сайтах, позволяет спрогнозировать будущие доходы от сдачи в аренду объекта. В рамках доходного подхода реализован метод (прямой) капитализации доходов.

Учитывая вышеизложенное, для расчета стоимости объектов оценки было принято решение использовать следующие подходы и методы:

Таблица 6

| Применяемый подход   | Метод                      |
|----------------------|----------------------------|
| затратный подход     | не применялся              |
| сравнительный подход | метод сравнения продаж     |
| доходный подход      | метод прямой капитализации |

## 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВОЦЕНКИ.

### 6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

#### 6.1.1. Методология

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{0i} \quad \text{Формула 1}$$

где k – количество аналогов,

C<sub>0</sub> – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C<sub>0i</sub> – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога,

W<sub>i</sub> – вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки ( $\sum_{i=1}^k W_i = 1$ )



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

$$C_{oi} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta C_{ij} \quad \text{Формула 2}$$

где  $C_i$  – цена i-го аналога,

$n$  – количество ценообразующих факторов,

$\Delta C_{ij}$  – корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

метод валовой ренты;

метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж включает несколько этапов:

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Изучение рынка и отбор предложений на продажу объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор информации по каждому оцениваемому объекту (о цене и дате предложения, физических и экономических характеристиках и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по всем параметрам, имеющим влияние на цену.
4. Корректировка цен по каждому объекту-аналогу<sup>25</sup> в соответствии с имеющимися различиями между ними и объектом оценки.
5. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и определение показателя стоимости объекта оценки.

Определение единицы сравнения.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м. общей площади Объекта исходя из следующих критериев:

1. Данная единица сравнения используется продавцами и покупателями при установлении стоимости за объект (в объявлениях указывается наряду с общей стоимостью объекта, стоимость 1 кв.м.)
2. Данная единица. является общей для объекта оценки и объектов –аналогов и определяется исходя из общей площади объектов .
3. Данная единица является *единицей измерения количества ценообразующего фактора* для объектов сравнения и объекта оценки *по всем элементам сравнения*. При этом учитывается, что использование удельной характеристики (удельной цены) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость<sup>25</sup>

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения: - Переданные права на недвижимость;

- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Время продажи;
- Местоположение;
- Площадь объекта;
- Транспортная доступность;
- Тип объекта;
- Состояние;
- Наличие коммуникаций;

### 6.2.1.Выбор аналогов.

После проведения анализа рынка были отобраны аналоги сопоставимые с объектом оценки.

Основные характеристики и соответствующие корректировки объекта оценки и объектов-аналогов представлены в таблицах ниже:

<sup>25</sup>Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X

Таблица 7.Описание аналогов

| № п/п | Элементы сравнения               | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  | Аналог 4  | Аналог 5  |
|-------|----------------------------------|---|---|---|---|---|
| 1     | Назначение                       | Производственное  | Склад   | Склад   | Склад   | Производственное  |
| 2     | Условия продажи                  | Предложение   | Предложение   | Предложение   | Предложение   | Предложение   |
| 3     | Время продажи                    | 04.06.2021 г.   | 24.06.2021 г.   | 26.04.2021 г.   | 31.05.2021 г.   | 24.06.2021 г.   |
| 4     | Имущественные права              | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| 5     | Условия финансирования           | Рыночные  | Рыночные  | Рыночные  | Рыночные  | Рыночные  |
| 6     | Адрес                            | г. Москва. Нагорный проезд, д. 10к1   | г. Москва. проспект Вернадского   | г. Москва. ул Генерала Дорохова, д. 6   | г. Москва. проезд Одоевского, д. 10   | г. Москва.3-й Кадашевский пер. д. 8   |
| 7     | Округ                            | ЮЗАО  | ЮЗАО  | ЗАО   | ЮЗАО  | СЗАО  |
| 8     | Район                            | Котловка  | Ломоносовский   | Можайский   | Ясенево   | Щукино  |
| 9     | Местоположение                   | между ТТК и МКАД  | между ТТК и МКАД  | между ТТК и МКАД  | между ТТК и МКАД  | между ТТК и МКАД  |
| 10    | Станция метро                    | Нагатинская   | Университет   | Мичуринский проспект  | Ясенево   | Щукинская   |
| 11    | Удаленность от метро             | 14 мин пешком   | 12 мин пешком   | 5 мин транспорт   | 20 мин пешком   | 15 мин пешком   |
| 12    | Линия застройки                  | в глубине застройки   | в глубине застройки   | 1-линия второстепенной улицы  | в глубине застройки   | 1-линия второстепенной улицы  |
| 13    | Площадь, общая, кв.м.            | 1509  | 2700  | 1700  | 1922,9  | 3055,7  |
| 14    | Тип объекта (здание / помещение) | Здание  | Помещение   | Помещение   | Помещение   | Помещение   |
| 15    | Описание                         | 2 этажное здание  | 1 этаж 1 этажного здания  | 1 этаж 2 этажного здания  | 1 этаж 3 этажного здания  | 1 этаж 6 этажного здания  |
| 16    | Наличие парковки                 | стихийная   | стихийная   | стихийная   | стихийная   | стихийная   |
| 17    | Состояние внутренней отделки     | хорошее   | хорошее   | удовлетворительное  | хорошее   | хорошее   |
| 18    | Коммуникации                     | все   | электроснабжение  | все   | электроснабжение  | все   |
| 19    | Цена без НДС, руб.               | 75000000  | 73677600  | 61383600  | 77000000  | 140000000   |
| 20    | Цена за 1 кв.м.                  | 49702   | 32745,6   | 43329,6   | 40044   | 45816   |
| 21    | Источник информации              | <a href="https://www.ci-an.ru/sale/commercial/214895897/">https://www.ci-an.ru/sale/commercial/214895897/</a> | <a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhumoskva-3655171878">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhumoskva-3655171878</a> | <a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhumoskva-3655171435">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhumoskva-3655171435</a> | <a href="https://cre.mirkvartir.ru/270434828/">https://cre.mirkvartir.ru/270434828/</a> | <a href="https://afy.ru/moskva/kupit-prom-pomeshchenie/900973847">https://afy.ru/moskva/kupit-prom-pomeshchenie/900973847</a> |

В качестве источника информации использовались данные сайта <https://moskva.doski.ru/>, <https://ruads.org>, <https://www.domofond.ru>, <https://www.cian.ru>, <https://afy.ru>. Выбор объектов - аналогов производился из учета сходных параметров.

Оценщик полагает, что информации, указанной в объявлениях и находящейся в открытом доступе, достаточно для расчетов рыночной стоимости.

Описание вносимых корректировок.

Обоснование произведенных корректировок.

Расчет методом сравнительного анализа заключается в анализе цен предложения сопоставимых с объектом оценки объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым объектом и во внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между объектами-аналогами и объектом оценки.

В результате устанавливается цена предложения для каждого объекта-аналога, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект оценки. Скорректированные цены предложений по объектам-аналогам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о цене предложения за объект оценки.

Необходимые корректировки:

- на передаваемые права;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на дату предложения;
- на местоположение;
- на площадь;
- на состояние отделки;
- на назначение;
- на тип помещения;

#### **Корректировка на передаваемые права.**

Подобранные сопоставимые объекты, так же как и объект оценки, оформлены в собственность. В приложении приведены все источники использованной информации. Корректировка по данному элементу сравнения не требуется.

#### **Корректировка на финансовые условия.**

В данном случае, в качестве сопоставимых объектов подобраны предложения к продаже объектов, продажа которых, по имеющейся у оценщика информации, предполагает одинаковые условия финансирования, а именно, продавец обязуется передать имущество в собственность покупателю, а покупатель принять имущество и уплатить за него определенную денежную сумму за счет собственных средств (подобные расчеты являются на рынке типичными). Корректировка не требуется.

#### **Корректировка на условия продажи.**

В данном случае, в качестве сопоставимых объектов подобраны предложения к продаже объектов, продажа которых, по имеющейся у оценщика информации, предполагает сходные условия, а именно, продавцы не ограничены в сроках продажи, продавцы намерены продать (сдать) объекты не какому-то определенному (зависимому) покупателю, а тому, который согласен оплатить предложенную цену. Именно в этом смысле условия продажи являются типичными. Корректировка не требуется.

#### **Корректировка на дату предложения.**

Цены всех объектов-аналогов представлены по состоянию на апрель 2021 г. - июнь 2021 г. По итогам 2020 года ставки сохранили свои значения на уровне 2019 года и средние показатели не претерпели изменений. Поданному фактору корректировка не вводилась.

#### **Корректировка на снижение цены в процессе торгов.**

В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для объектов принята на основании показателей справочника «Справочник оценщика недвижимости. - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Лейфср Л. А<sup>26</sup>. стр. 71. Учитывая расположение объекта и его коммерческую привлекательность, принимаем среднее значение для офисов класса А. В -17,4%.

<sup>26</sup> «Справочника коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона» (Москва и Московская область) 2019 ABN-Group. Москва. 2019 ([www.abn-consult.ru](http://www.abn-consult.ru)).

| Класс объектов   | Неактивный рынок |                        |       |
|--|------------------|------------------------|-------|
|  | Среднее          | Доверительный интервал |       |
| <b>Цены предложений объектов</b>                                     |                  |                        |       |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты                   | 17,4%            | 16,5%                  | 18,3% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты               | 16,6%            | 15,6%                  | 17,6% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 18,2%            | 17,3%                  | 19,1% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения       | 22,0%            | 20,9%                  | 23,0% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 16,8%            | 16,0%                  | 17,6% |

### Корректировка на местоположение.

Объект оценки расположен в Юго-Западном Административном Округе между ТТК и МКАД. Объекты – аналоги расположены между ТТК и МКАД. Данная корректировка применима к объектам, расположенным в разных районах Москвы. Не вносится корректировка

### Корректировка на удаленность от станций метрополитена.

Основным индикатором влияния наличия станций метрополитена является значительное повышение цен на коммерческие площади в районе открытия новых станций. Сводная таблица данных по росту цен на недвижимость в районах открытия новых станций метрополитена приведена ниже.

По данным исследования компании Cushman&Wakefield, с каждой "лишней" минутой стоимость аренды за 1 кв. м уменьшается в среднем на 10 долл. США. Таким образом, арендовать офис в Москве недорого можно только в том случае, если он находится на значительном удалении от центра и станций метрополитена.

Условно расстояние от станции метрополитена можно разделить на интервалы:

До 5 минут пешком - максимальная близость объекта к станции метрополитена;

От 5 до 10 минут пешком - объекты, относительно приближенные к станции;

От 10 до 15 минут пешком - объекты, удаленные от станции, но расположенные в пешей доступности;

От 5 до 10 минут транспортом - объекты, которые значительно удалены от станции метрополитена, но ее наличие в 5-10-минутной транспортной доступности все же отражается на их стоимости;

Объекты, удаленность которых составляет более 10 минут транспортом от станции метрополитена, где полностью отсутствует влияние данного фактора на стоимость.

Поправка на удаленность от станции метрополитена не вносится, тк для производственно-складских объектов данный параметр не оказывает существенного влияния на цену.

### Корректировка на площадь объекта.

Объекты-аналоги представлены помещениями. Поправка на площадь определена с помощью данных приведенных в «Справочника коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона» (Москва и Московская область) 2019 ABN-Group<sup>27</sup>.

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | ПЛОЩАДЬ, кв. м | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ |           |          |           |           |            |        |
|---------------|----------------|-----------------|-----------|----------|-----------|-----------|------------|--------|
|               |                | <100            | 100 - 500 | 500-1000 | 1000-2000 | 2000-5000 | 5000-10000 | 10000> |
| <100          |                | 1,00            | 1,11      | 1,20     | 1,31      | 1,43      | 1,57       | 1,74   |
| 100-500       |                | 0,90            | 1,00      | 1,08     | 1,18      | 1,29      | 1,41       | 1,57   |
| 500-1000      |                | 0,83            | 0,93      | 1,00     | 1,09      | 1,20      | 1,31       | 1,45   |
| 1000-2000     |                | 0,77            | 0,85      | 0,92     | 1,00      | 1,10      | 1,20       | 1,33   |
| 2000-5000     |                | 0,70            | 0,77      | 0,84     | 0,91      | 1,00      | 1,09       | 1,21   |
| 5000-10000    |                | 0,64            | 0,71      | 0,77     | 0,83      | 0,92      | 1,00       | 1,11   |
| 10000>        |                | 0,58            | 0,64      | 0,69     | 0,75      | 0,83      | 0,90       | 1,00   |

Корректировка вносится для объектов-аналогов согласно приведенной таблице.

<sup>27</sup> «Справочника коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона» (Москва и Московская область) 2019 ABN-Group. Москва. 2019 ([www.abn-consult.ru](http://www.abn-consult.ru)).



**Корректировка на тип объекта.**

Объект –аналог 1 отдельно стоящий объект с земельным участком, объекты –аналоги 2-5 как и объект оценки встроенное помещение. Корректировка принимается по данным справочника «Справочник оценщика недвижимости. - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Лейфср Л. А. Корректировка 10%

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

**Корректировка на наличие отопления.**

Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций, как электроснабжение и отопление. В связи с этим наличие отопления складских и производственных помещений является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов. Поправки приняты согласно «Справочника коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона» (Москва и Московская область) 2019 ABN-Group<sup>28</sup> стр. 73

Объекты –аналоги 2,4 имеют электроснабжение, объект оценки имеет все коммуникации. Корректировка вносится 24%

| НАИМЕНОВАНИЕ  | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|---|------------------|------------------------|------|
|   |                  | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки отапливаемого производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке неотапливаемого производственного/складского объекта | 1,24             | 1,22                   | 1,40 |

**Корректировка состояние и уровень отделки.**

Объект оценки имеет стандартную отделку, выполненную с применением импортных и отечественных отделочных материалов. Аналоги имеют разное качество отделки. Поправки приняты согласно «Справочник оценщика недвижимости. - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Лейфср Л. А стр. 229, поправка составила 23%.

| цены производственно-складских объектов |          | аналог  |        |          |
|---|----------|---------|--------|----------|
|   |          | хорошее | удовл. | неудовл. |
| объект оценки                           | хорошее  | 1,00    | 1,23   | 1,75     |
|   | удовл.   | 0,81    | 1,00   | 1,42     |
|   | неудовл. | 0,57    | 0,71   | 1,00     |

**Средневзвешенная цена.**

Для оценки надежности полученной статистической информации по степени их однородности и возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости оцениваемых объектов средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов в рамках данного отчета использован расчет коэффициента вариации, согласно методике доктора математических наук Д. Сепетлиева. Если коэффициент вариации превышает 30%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объектов оценки средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины, показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

<sup>28</sup> «Справочника коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона» (Москва и Московская область) 2019 ABN-Group. Москва. 2019 ([www.abn-consult.ru](http://www.abn-consult.ru)).

$$V = \frac{\sigma}{\bar{x}}; \quad \sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}; \quad (\text{Формула 3})$$

где:  $x_i$  – i-ое значение ряда;  
 $\bar{x}$  – среднее значение ряда данных;  
 n – количество членов ряда;  
 $\sigma$  – среднеквадратическое отклонение;

Таблица 16

| Показатель  | Значение |
|---|----------|
| Среднее значение ряда данных  | 37404,1  |
| Среднеквадратическое отклонение   | 3133,8   |
| Коэффициент вариации – отношение среднеквадратического отклонения к среднему значению ряда данных | 8,4%     |

Учитывая, что значение коэффициента вариации не превышает допустимое значение 30%, оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объектов оценки средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left( \frac{1}{n - 1} \right) \quad (\text{Формула 4})$$

где: D – удельный вес,  
 Q – общее количество корректировок  
 q – количество корректировок по данному аналогу  
 n – количество аналогов

Таблица 17

| Наименование объектов сравнения                              | Объекты – аналоги |       |       |       |       |
|--|-------------------|-------|-------|-------|-------|
|  | 1                 | 2     | 3     | 4     | 5     |
| Количество внесенных корректировок по объектам- аналогам     | 3                 | 4     | 2     | 3     | 3     |
| Количество внесенных корректировок по всем объектам-аналогам | 15                |       |       |       |       |
| Количество объектов-аналогов                                 | 5                 |       |       |       |       |
| Удельный вес объекта аналога                                 | 0,200             | 0,183 | 0,217 | 0,200 | 0,200 |

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки- нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Большая Юшуньская, д. 7, пом. I , определенная сравнительным подходом составила:

Таблица 16.

| Объект   | Площадь, кв.м. | Рыночная стоимость, без учета НДС руб. |
|--|----------------|--|
| Нежилые помещения Кадастровый № 77:06:0005016:3464 | 1095,8         | 41 065 905,0                           |

Таблица 8. Расчет рыночной стоимости.

| Элемент сравнения          | Единица измер.  | Объект оценки       | Объекты сравнения                   |                                 |                                       |                                     |                                     | 5 |
|----------------------------|---|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
|                            |   |                     | 1                                   | 2                               | 3                                     | 4                                   | 5                                   |   |
| Цена предложения           | руб   |                     | 75000000                            | 73677600                        | 61383600                              | 77000000                            | 140000000                           |   |
| Общая площадь, кв. м       | м2  | 1095                | 1509                                | 2700                            | 1700                                  | 1922,9                              | 3055,7                              |   |
| Цена за ед. площади        | руб/м2  |                     | 49701,79                            | 27288,00                        | 36108,00                              | 40043,68                            | 45816,02                            |   |
| Корректировки              | ( Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому) |                     |                                     |                                 |                                       |                                     |                                     |   |
| Право собственности        |   | право собственности | право собственности                 | право собственности             | право собственности                   | право собственности                 | право собственности                 |   |
| Корректировка              | %   |                     | 0,00%                               | 0,00%                           | 0,00%                                 | 0,00%                               | 0,00%                               |   |
| Скорректированная цена     | руб/м2  |                     | 49701,8                             | 27288,0                         | 36108,0                               | 40043,7                             | 45816,0                             |   |
| Условия финансирования     |   | рыночные            | рыночные                            | рыночные                        | рыночные                              | рыночные                            | рыночные                            |   |
| Корректировка              | %   |                     | 0,00%                               | 0,00%                           | 0,00%                                 | 0,00%                               | 0,00%                               |   |
| Скорректированная цена     | руб/м2  |                     | 49701,8                             | 27288,0                         | 36108,0                               | 40043,7                             | 45816,0                             |   |
| Условия продажи            |   |                     | предложение                         | предложение                     | предложение                           | предложение                         | предложение                         |   |
| Корректировка              | %   |                     | -17,40%                             | -17,40%                         | -17,40%                               | -17,40%                             | -17,40%                             |   |
| Скорректированная цена     | руб/м2  |                     | 41053,7                             | 22539,9                         | 29825,2                               | 33076,1                             | 37844,0                             |   |
| Дата продажи (дата оценки) |   | июн.21              | июн.21                              | июн.21                          | апр.21                                | май.21                              | июн.21                              |   |
| Корректировка              | %   |                     | 0,00%                               | 0,00%                           | 0,00%                                 | 0,00%                               | 0,00%                               |   |
| Скорректированная цена     | руб/м2  |                     | 41053,7                             | 22539,9                         | 29825,2                               | 33076,1                             | 37844,0                             |   |
| Адрес                      |   |                     | г. Москва. Нагорный проезд, д. 10к1 | г. Москва. проспект Вернадского | г. Москва. ул Генерала Дорохова, д. 6 | г. Москва. проезд Одоевского, д. 10 | г. Москва.3-й Кадашевский пер. д. 8 |   |
| Округ                      |   |                     | ЮЗАО                                | ЮЗАО                            | ЗАО                                   | ЮЗАО                                | СЗАО                                |   |
| Район                      |   |                     | Котловка                            | Ломоносовский                   | Можайский                             | Ясенево                             | Щукино                              |   |
| Местоположение             |   |                     | между ТТК и МКАД                    | между ТТК и МКАД                | между ТТК и МКАД                      | между ТТК и МКАД                    | между ТТК и МКАД                    |   |
| Корректировка              | %   |                     | 1,00                                | 1,00                            | 1,00                                  | 1,00                                | 1,00                                |   |
| Скорректированная цена     | руб/м2  |                     | 41053,7                             | 22539,9                         | 29825,2                               | 33076,1                             | 37844,0                             |   |
| Удаленность от метро       |   | 10 мин пешком       | 14 мин пешком                       | 12 мин пешком                   | 5 мин транспорт                       | 20 мин пешком                       | 15 мин пешком                       |   |
| Корректировка              | %   |                     | 0,00%                               | 0,00%                           | 0,00%                                 | 0,00%                               | 0,00%                               |   |
| Скорректированная цена     | руб/м2  |                     | 41053,7                             | 22539,9                         | 29825,2                               | 33076,1                             | 37844,0                             |   |
| Площадь, общая, кв.м.      |   | 1095                | 1509                                | 2700                            | 1700                                  | 1922,9                              | 3055,7                              |   |
| Корректировка              | %   |                     | 0%                                  | 10%                             | 0%                                    | 0%                                  | 10%                                 |   |

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, эт.4, пом.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru)

|                                  |        |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
|----------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Скорректированная цена           | руб/м2 |                          | 41053,7                  | 24793,9                  | 29825,2                  | 33076,1                  | 41628,4                  |
| Тип объекта (здание / помещение) |        | помещение                | здание                   | помещение                | помещение                | помещение                | помещение                |
| Корректировка                    | %      |                          | -10,00%                  | 0,00%                    | 0,00%                    | 0,00%                    | 0,00%                    |
| Скорректированная цена           | руб/м2 |                          | 36948,3                  | 24793,9                  | 29825,2                  | 33076,1                  | 41628,4                  |
| Этаж                             |        | 1 этаж 1 этажного здания | 1 этаж 2 этажного здания | 1 этаж 1 этажного здания | 1 этаж 2 этажного здания | 1 этаж 3 этажного здания | 1 этаж 6 этажного здания |
| Корректировка                    | %      |                          | 0,0%                     | 0,0%                     | 0,0%                     | 0,0%                     | 0,0%                     |
| Скорректированная цена           | руб/м2 |                          | 36948,3                  | 24793,9                  | 29825,2                  | 33076,1                  | 41628,4                  |
| Коммуникации                     |        | все                      | все                      | электроснабжение         | все                      | электроснабжение         | все                      |
| Корректировка                    | %      |                          | 0,00%                    | 24,00%                   | 0,00%                    | 24,00%                   | 0,00%                    |
| Скорректированная цена           | руб/м2 |                          | 36948,3                  | 30744,4                  | 29825,2                  | 41014,3                  | 41628,4                  |
| Состояние внутренней отделки     |        | хорошее                  | хорошее                  | хорошее                  | удовлетворительное       | хорошее                  | хорошее                  |
| Корректировка                    | %      |                          | 0,00%                    | 0,00%                    | 23,00%                   | 0,00%                    | 0,00%                    |
| Скорректированная цена           | руб/м2 |                          | 36948,3                  | 30744,4                  | 36685,0                  | 41014,3                  | 41628,4                  |
| Выводы:                          |        |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| Общая чистая коррекция           | руб/м2 | 1                        | -12753,5                 | 3456,4                   | 577,0                    | 970,7                    | -4187,6                  |
| Весовой коэффициент              | %      | 1                        | 0,200                    | 0,183                    | 0,217                    | 0,200                    | 0,200                    |
| Цена за ед. общей площади        |        |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| Ср. взвешенное                   | руб/м2 |                          | 37503,11                 |                          |                          |                          |                          |
| Стоимость объекта оценки         |        |                          | 41 065 905,00            |                          |                          |                          |                          |



## **6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.**

### **6.2.1. Сущность доходного подхода.**

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов, иными словами, стоимость объекта недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемым объектом.

Преимущество доходного подхода по сравнению с затратным и сравнительным подходами заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов основан на прогнозных данных.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости на основе доходного подхода основано на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- приведение будущих денежных потоков в текущую стоимость. В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается на основании

Стоимость объекта по методу прямой капитализации дохода рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_{\text{кап}}}$$

где V – стоимость объекта оценки;

NOI – ежегодный чистый операционный доход, приносимый объектом оценки;

R<sub>кап.</sub> – ставка капитализации.

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

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

Учитывая, тот факт, что оцениваемые помещения не требуют значительных дополнительных капиталовложений для их эксплуатации, их текущее использование соответствует наиболее эффективному) использованию и предполагает в ближайшем будущем стабильный доход. Оценщиком было принято решение о расчете стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации.

### **6.2.2. Расчет арендной ставки.**

Величина арендной ставки рассчитывалась методом сравнительного анализа. Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок сопоставимых объектов недвижимости, сравнении их с объектами оценки и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между объектами-аналогами и объектами оценки. В результате определяется арендная ставка каждого объекта-аналога, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и объект оценки. Скорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

Аналогичными считаются объекты с близкими физическими и экономическими характеристиками. Для определения арендных ставок были проведены исследования и анализ рынка аналогичной нежилой недвижимости г. Москвы.

Оценщик исходил из предположения, что величины арендных ставок относятся к единице общей площади. Исходя из предложений на рынке г. Москвы. Для удобства дальнейших расчетов расчет ставки производился без учета НДС и условно-постоянных расходов. Определение арендной платы и краткая характеристика объектов-аналогов представлены в следующих таблицах.

Определение арендной платы и краткая характеристика объектов-аналогов представлены в следующих таблицах.

Таблица 18. Описание объектов-аналогов для расчета рыночной ставки арендной платы

| № п/п | Элементы сравнения                                      | Объект оценки                                 | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  |
|-------|---|---|---|---|---|
| 1     | Тип объекта   | Помещение                                     | Помещение   | Помещение   | Помещение   |
|       | Назначение  | Производственно-складское                     | Склад   | Склад   | Склад   |
| 2     | Имущественные права                                     | право аренды                                  | право аренды  | право аренды  | право аренды  |
| 3     | Условия финансирования                                  | рыночные                                      | рыночные  | рыночные  | рыночные  |
| 4     | Условия аренды  | рыночные                                      | рыночные  | рыночные  | рыночные  |
| 5     | Дата предложения  | 24.06.2021                                    | 21.06.2021  | 21.06.2021  | 19.06.2021  |
| 6     | Адрес   | г.Москва, ул. Большая Юшуньская, д. 7, пом. I | г. Москва. ул. Нагорная, д. 3с8   | г. Москва. Варшавское шоссе. 166с1  | г. Москва, ул. Обручева, д. 45  |
| 7     | Округ   | ЮЗАО  | ЮЗАО  | ЮЗАО  | ЮЗАО  |
| 8     | Район   | Зюзино  | Котловка  | Северное Бутово   | Черемушки   |
| 9     | Местоположение  | между ТТК и МКАД                              | между ТТК и МКАД  | между ТТК и МКАД  | между ТТК и МКАД  |
| 10    | Станция метро   | Севастопольская                               | Нагатинская   | Бульвар Дмитрия Донского  | Калужская   |
| 11    | Удаленность от метро                                    | 8 минут пешком                                | 7 минут пешком  | 14 минут пешком   | 14 минут пешком   |
| 12    | Линия застройки   | внутриквартально                              | внутриквартально  | внутриквартально  | внутриквартально  |
| 13    | Наличие парковки  | организованная                                | стихийная   | стихийная   | стихийная   |
| 14    | Расположение в здании                                   | Помещение                                     | Помещение   | Помещение   | Помещение   |
| 15    | Площадь в аренду, кв.м.                                 | 1095  | 641   | 606   | 500   |
| 16    | Этаж  | 1 этаж  | 1 этаж  | 1 этаж  | 1 этаж  |
| 17    | Состояние и уровень отделки                             | Хорошее                                       | удовлетворительное  | удовлетворительное  | удовлетворительное  |
| 18    | Наличие коммуникаций                                    | все   | все   | все   | все   |
| 19    | Эксплуатационные расходы                                |   | ОР включены. КР не включены. НДС включено (по данным объявления и телефонных переговоров)   | ОР включены. КР не включены. НДС включено (по данным объявления и телефонных переговоров)   | ОР включены. КР не включены. НДС включено (по данным объявления и телефонных переговоров)   |
| 20    | Ставка аренды предложения, с НДС и КР. руб./кв.м, в год |   | 534333  | 515100  | 458333  |
|       | Источник информации                                     |   | <a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-3515378100">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-3515378100</a> | <a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-3414586274">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-3414586274</a> | <a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-3567907054">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-3567907054</a> |

Таблица 19. Расчет рыночной ставки арендной платы

| Элемент сравнения   | Единица изм. | Объект оценки                                 | Объекты сравнения               |                                    |                                |
|---|--------------|---|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
|   |              |   | 1                               | 2                                  | 3                              |
| Тип объекта   |              | Помещение                                     | Помещение                       | Помещение                          | Помещение                      |
| Общая площадь, кв. м                                      | м2           | 1095  | 641                             | 606                                | 500                            |
| Ставка аренды предложения, без НДС и КР. руб./кв.м, в год | руб/м2       |   | 8335,9                          | 8500,0                             | 9166,7                         |
| Имущественные права                                       |              | право аренды                                  | право аренды                    | право аренды                       | право аренды                   |
| Корректировка   | %            |   | 0,00%                           | 0,00%                              | 0,00%                          |
| Скорректированная цена                                    | руб/м2       |   | 8335,9                          | 8500,0                             | 9166,7                         |
| Условия финансирования                                    |              | рыночные                                      | рыночные                        | рыночные                           | рыночные                       |
| Корректировка   | %            |   | 0,00%                           | 0,00%                              | 0,00%                          |
| Скорректированная цена                                    | руб/м2       |   | 8335,9                          | 8500,0                             | 9166,7                         |
| Условия аренды  |              |   | предложение                     | предложение                        | предложение                    |
| Корректировка   | %            |   | -14,30%                         | -14,30%                            | -14,30%                        |
| Скорректированная цена                                    | руб/м2       |   | 7143,9                          | 7284,5                             | 7855,8                         |
| Дата продажи / предложения                                |              | 24.06.2021                                    | 21.06.2021                      | 21.06.2021                         | 19.06.2021                     |
| Корректировка   | %            |   | 0,00%                           | 0,00%                              | 0,00%                          |
| Скорректированная цена                                    | руб/м2       |   | 7143,9                          | 7284,5                             | 7855,8                         |
| Адрес   |              | г.Москва, ул. Большая Юшуньская, д. 7, пом. I | г. Москва. ул. Нагорная, д. 3с8 | г. Москва. Варшавское шоссе. 166с1 | г. Москва, ул. Обручева, д. 45 |
| Округ   |              | ЮЗАО  | ЮЗАО                            | ЮЗАО                               | ЮЗАО                           |
| Район   |              | Якиманка                                      | Котловка                        | Северное Бутово                    | Черемушки                      |
| Местоположение  |              | между ТТК и МКАД                              | между ТТК и МКАД                | между ТТК и МКАД                   | между ТТК и МКАД               |
| Корректировка   |              |   | 0,00%                           | 0,00%                              | 0,00%                          |
| Скорректированная цена                                    | руб/м2       |   | 7143,9                          | 7284,5                             | 7855,8                         |
| Удаленность от метро                                      |              | 8 минут пешком                                | 7 минут пешком                  | 14 минут пешком                    | 14 минут пешком                |
| Корректировка   | %            |   | 0,00%                           | 0,00%                              | 0,00%                          |
| Скорректированная цена                                    | руб/м2       |   | 7143,9                          | 7284,5                             | 7855,8                         |
| Линия застройки   |              | внутриквартально                              | внутриквартально                | внутриквартально                   | внутриквартально               |
| Корректировка   | %            |   | 0,00%                           | 0,00%                              | 0,00%                          |
| Скорректированная цена                                    | руб/м2       |   | 7143,9                          | 7284,5                             | 7855,8                         |
| Наличие парковки  |              | стихийная                                     | стихийная                       | стихийная                          | стихийная                      |
| Корректировка   | %            |   | 0,00%                           | 0,00%                              | 0,00%                          |
| Скорректированная цена                                    | руб/м2       |   | 7143,9                          | 7284,5                             | 7855,8                         |
| Площадь   |              | 1 095,0                                       | 641,0                           | 606,0                              | 500,0                          |
| Корректировка   | %            |   | -8,00%                          | -8,00%                             | -8,00%                         |
| Скорректированная цена                                    | руб/м2       |   | 6572,4                          | 6701,7                             | 7227,4                         |
| Этаж  |              | 1 этаж  | 1 этаж                          | 1 этаж                             | 1 этаж                         |
| Корректировка   | %            |   | 0,00%                           | 0,00%                              | 0,00%                          |
| Скорректированная цена                                    | руб/м2       |   | 6572,4                          | 6701,7                             | 7227,4                         |
| Состояние и уровень отделки                               |              | Хорошее                                       | удовлетворительное              | удовлетворительное                 | удовлетворительное             |
| Корректировка   | %            |   | 23,00%                          | 23,00%                             | 23,00%                         |
| Скорректированная цена                                    | руб/м2       |   | 8084,0                          | 8243,1                             | 8889,7                         |
| Общая чистая коррекция                                    | руб/м2       |   | 1,031                           | 1,031                              | 1,031                          |
| Коэффициент вариации                                      | %            | 4%  |                                 |                                    |                                |

|                                      |        |        |       |       |       |
|--------------------------------------|--------|--------|-------|-------|-------|
| Весовой коэффициент                  |        | 1,00   | 0,333 | 0,333 | 0,333 |
| Средневзвешенная ставка аренды в год | руб/м2 | 8405,6 |       |       |       |

**ОБОСНОВАНИЕ ПРОИЗВЕДЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК.**

Расчет методом сравнительного анализа заключается в анализе сделок аренды сопоставимых с объектом оценки объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым объектом и во внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между объектами-аналогами и объектом оценки. В результате устанавливается арендная плата для каждого объекта-аналога, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект оценки.

Скорректированные арендные ставки по объектам-аналогам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод об арендной плате за объект оценки.

Необходимые корректировки:

- на передаваемые права;
- на финансовые условия;
- на условия аренды;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на дату предложения;
- на местоположение;
- на площадь;
- на состояние отделки;
- на назначение;
- на тип помещения;
- на коммуникации.

**Корректировка на передаваемые права.**

Оценщик в настоящем разделе отчета оценивает право аренды на объекты оценки. Все объекты - аналоги также предлагаются в аренду. У Оценщика отсутствует информация, указывающая на какие-либо обременения относительно объектов-аналогов, поэтому Оценщик делает допущение об отсутствии указанных. Корректировка поданному элементу сравнения не требуется.

**Корректировка на финансовые условия.**

В данном случае, в качестве объектов-аналогов подобраны предложения по аренде объектов, предполагающие одинаковые типичные условия финансирования, а именно, арендодатель обязуется передать имущество в аренду арендатору, а арендатор уплатить за него определенную денежную сумму (согласно договору аренды). Подобные расчеты являются на рынке типичными. Корректировка не требуется.

**Корректировка на условия аренды.**

В данном случае, в качестве объектов-аналогов подобраны предложения объектов, аренда которых, по имеющейся у Оценщика информации, предполагает сходные условия, а именно, арендодатель не ограничен в сроках, намерен сдать объект в аренду не какому-то определенному (зависимому) арендатору, а тому, который согласен на предложенные условия. Именно в этом смысле условия аренды являются типичными. Корректировка не требуется.

**Корректировка на дату предложения.**

Цены всех объектов-аналогов представлены по состоянию на октябрь-декабрь 2018 г. По данному фактору корректировка не вводилась.

**Корректировка на снижение цены в процессе торгов.**

В рамках настоящего Отчета, скидка на торг для объектов принята на основании показателей справочника «Справочник оценщика недвижимости. - 2018. . Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Я. А.,(с.302) применено среднее значение -14,3%.



| Класс объектов   | Неактивный рынок |                        |       |
|--|------------------|------------------------|-------|
|  | Среднее          | Доверительный интервал |       |
| <b>Арендные ставки объектов</b>                                      |                  |                        |       |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты                   | 14,3%            | 13,2%                  | 15,4% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты               | 14,8%            | 13,6%                  | 15,9% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 15,7%            | 14,6%                  | 16,9% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения       | 19,3%            | 17,8%                  | 20,8% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 15,1%            | 14,1%                  | 16,1% |

#### Корректировка на местоположение.

Объект оценки расположен в Юго-Западном Административном Округе между ТТК и МКАД. Расположение объектов аналогов равнозначно, корректировка не требуется.

#### Корректировка на удаленность от станций метрополитена.

Поправка на удаленность от станций метрополитена определена с помощью данных приведенных в «Справочник оценщика недвижимости – 2018». (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки»)

Поправка на удаленность от станции метрополитена не вносится, тк для производственно-складских объектов данный параметр не оказывает существенного влияния на цену.

#### Корректировка на площадь объекта.

Объекты-аналоги представлены помещениями. Поправка на площадь определена с помощью данных приведенных в «Справочника коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона» (Москва и Московская область) 2019 ABN-Group<sup>29</sup>.

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | ПЛОЩАДЬ, кв. м | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ |         |         |          |           |           |           |            |        |
|---------------|----------------|-----------------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|------------|--------|
|               |                | <100            | 100-250 | 250-500 | 500-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | 2000-5000 | 5000-10000 | 10000> |
|               | <100           | 1,00            | 1,10    | 1,19    | 1,30     | 1,41      | 1,52      | 1,64      | 1,77       | 1,92   |
|               | 100-250        | 0,91            | 1,00    | 1,09    | 1,18     | 1,29      | 1,39      | 1,50      | 1,61       | 1,75   |
|               | 250-500        | 0,84            | 0,92    | 1,00    | 1,09     | 1,19      | 1,28      | 1,38      | 1,49       | 1,61   |
|               | 500-1000       | 0,77            | 0,84    | 0,92    | 1,00     | 1,09      | 1,17      | 1,26      | 1,36       | 1,48   |
|               | 1000-1500      | 0,71            | 0,78    | 0,84    | 0,92     | 1,00      | 1,08      | 1,16      | 1,25       | 1,36   |
|               | 1500-2000      | 0,66            | 0,72    | 0,78    | 0,86     | 0,93      | 1,00      | 1,08      | 1,16       | 1,26   |
|               | 2000-5000      | 0,61            | 0,67    | 0,73    | 0,79     | 0,86      | 0,93      | 1,00      | 1,08       | 1,17   |
|               | 5000-10000     | 0,57            | 0,62    | 0,67    | 0,73     | 0,80      | 0,86      | 0,93      | 1,00       | 1,08   |
|               | 10000>         | 0,52            | 0,57    | 0,62    | 0,68     | 0,74      | 0,79      | 0,86      | 0,92       | 1,00   |

Корректировка вносится для объектов-аналогов согласно приведенной таблице.

#### Корректировка на тип объекта.

Объекты –аналоги, как и объект оценки встроенное помещение. Корректировка принимается по данным справочника «Справочник оценщика недвижимости. - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Лейфср Л. А. Корректировка не вносится%

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

#### Корректировка на наличие отопления.

<sup>29</sup> «Справочника коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона» (Москва и Московская область) 2019 ABN-Group. Москва. 2019 (www.abn-consult.ru).

Наиболее сильно ценность объекта повышает наличие таких коммуникаций, как электроснабжение и отопление. В связи с этим наличие отопления складских и производственных помещений является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов. Поправки приняты согласно «Справочника коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона» (Москва и Московская область) 2019 ABN-Group<sup>30</sup> (стр. 73)

Объекты –аналоги имеют отопление, объект оценки имеет все коммуникации. Корректировка не вносится %

| НАИМЕНОВАНИЕ  | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) |      |
|---|------------------|------------------------|------|
|   |                  | ОТ                     | ДО   |
| Отношение удельной цены / арендной ставки отапливаемого производственного/складского объекта к удельной цене / арендной ставке неотапливаемого производственного/складского объекта | 1,24             | 1,22                   | 1,40 |

#### Корректировка состояние и уровень отделки.

Объект оценки имеет стандартную отделку, выполненную с применением импортных и отечественных отделочных материалов. Аналоги имеют разное качество отделки. Поправки приняты согласно «Справочник оценщика недвижимости. - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Лейфср Л. А (стр. 229), поправка составила 23%.

| цены производственно-складских объектов | аналог   |        |          |      |
|---|----------|--------|----------|------|
|   | хорошее  | удовл. | неудовл. |      |
| объект оценки                           | хорошее  | 1,00   | 1,23     | 1,75 |
|   | удовл.   | 0,81   | 1,00     | 1,42 |
|   | неудовл. | 0,57   | 0,71     | 1,00 |

#### Средневзвешенная цена.

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов, оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

Таблица 20

| Показатель  | Значение |
|---|----------|
| Среднее значение ряда данных  | 8405,6   |
| Среднеквадратическое отклонение   | 322,7    |
| Коэффициент вариации – отношение среднеквадратического отклонения к среднему значению ряда данных | 4%       |

Учитывая, что значение коэффициента вариации не превышает допустимое значение 30%, оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объектов оценки средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left( \frac{1}{n - 1} \right)$$

где: D – удельный вес,

Q – общее количество корректировок

q – количество корректировок по данному аналогу

n – количество аналогов

#### 6.2.3. Расчет доходов и расходов.

##### Определение потенциального валового дохода.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - это величина денежных средств, которые недвижимость может принести при максимальной загрузке в течение календарного года. ПВД определяется умножением рыночной арендной ставки на полезную площадь объекта недвижимости. Под полезной площадью понимается площадь объекта оценки, от сдачи которой собственник может получить прогнозируемый доход. Расчет ПВД производится по формуле:

$$\text{ПВД} = \text{Аст} \times \text{S}$$

<sup>30</sup> «Справочника коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона» (Москва и Московская область) 2019 ABN-Group. Москва. 2019 ([www.abn-consult.ru](http://www.abn-consult.ru)).

где: А - ставка арендной платы (годовая);

S - площадь, сдаваемая в аренду (полезная площадь объекта).

### Определение площадей, потенциально сдаваемых в аренду.

При определении ПВД необходим корректный расчет площади объекта, принимаемого в качестве расчетной величины. На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей:

Общая площадь - площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

Площадь общего пользования - площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.

Полезная (арендопригодная) площадь - означает сумму полезных площадей офисных помещений, торговых помещений и общественной площади здания. Значение полезной площади этажа может варьироваться в течение эксплуатации здания по мере того, как выполняется расширение и сокращение коридоров, а также перепланировка этажей.

Общественная площадь здания - площадь здания, на которой располагаются помещения, обслуживающие арендаторов здания, площадь которых не включена в офисную площадь каждого отдельного арендатора. Эти помещения могут включать, (но не ограничиваются), главные и вспомогательные вестибюли, атриумные пространства на уровне чистого пола, зоны стоек охраны, конференц-комнаты, веранды, помещения торговых автоматов, обеденные зоны, оздоровительные или спортивные центры, раздевалки и душевые, канцелярии, комнаты пожарной охраны, полностью закрытые дворики за пределами наружных стен, технические и служебные зоны, такие как полностью огороженные помещения с инженерным оборудованием. Исключены из общественной площади здания, стоянки, части погрузочных платформ за пределами линии здания и основные вертикальные сквозные коммуникации.

Основные вертикальные сквозные коммуникации - лестницы, лифтовые шахты, трубопроводы, дымоходы, вертикальные воздухопроводы и подобные, а также ограждающие их стены. Атриумы, световые шахты и аналогичные сквозные элементы над чистым полом входят в это определение.

Таким образом, полезной (арендопригодной) площадью для офисной недвижимости является общая площадь, за исключением площади лестниц, лифтовых шахт и других вертикальных сквозных коммуникаций.

Определение арендопригодной площади было произведено на основании технических паспортов, экспликаций помещений, входящих в оцениваемые строения на основании выше указанной методики. В расчете средней ставки арендной платы использовались объекты - аналоги, величина арендных платежей по которым распространяется на общую площадь. Поэтому при расчете стоимости объекта оценки, использовалась общая площадь объекта.

### Определение действительного валового дохода.

Действительный валовой доход - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недозагрузки помещений и недополучения арендных платежей.

**Процент недозагрузки помещений** и недополучения арендных платежей принимаем равным среднему значению диапазона 21,5%, согласно «Справочник оценщика недвижимости. - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Лейфср Л. А (стр. 52) .

| Класс объектов   | Неактивный рынок |                      |
|--|------------------|----------------------|
|  | Среднее          | Расширенный интервал |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты                   | 21,5%            | 13,1% 29,9%          |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты               | 20,5%            | 11,9% 29,0%          |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 20,8%            | 12,8% 28,8%          |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения       | 26,0%            | 15,7% 36,2%          |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 19,5%            | 11,7% 27,3%          |

### Определение операционных расходов.

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и -заключение договора аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, содержание территории и автостоянки, налог на имущество, налог на землю, страхование, расходы на замещение. В рамках настоящего Отчета операционные расходы для офисных помещений приняты согласно «Справочника коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона» (Москва и Московская область) 2019 ABN-Group<sup>31</sup> (стр. 75)

| НАИМЕНОВАНИЕ  | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) |       |
|---|------------------|------------------------|-------|
|   |                  | ОТ                     | ДО    |
| Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) для производственных/ складских объектов (процент от потенциального валового дохода) | 23,32            | 18,86                  | 27,85 |

Таким образом, операционные расходы составляют для производственно-складских помещений класса «D» в г. Москва 23,32%.

Таблица 21. Расчет чистого операционного дохода

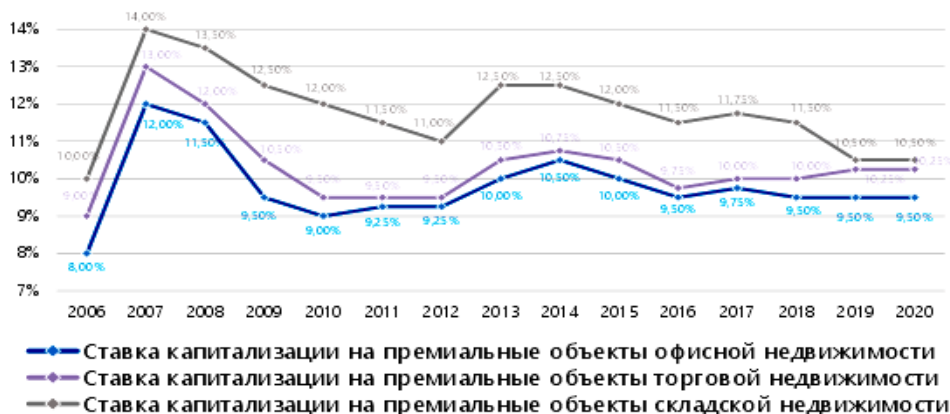
| Наименование  | Объекты оценки |
|---|----------------|
| Общая площадь, кв.м.  | 1095,8         |
| Аренднопригодная площадь, кв. м.                              | 1095,8         |
| Арендная ставка, руб. за 1 кв.м в год                         | 8405,6         |
| Потенциальный валовой доход руб.                              | 9204132,0      |
| Потери недозагрузки площадей и недосбора арендной платы. руб. | 21,5%          |
|   | 1978888,4      |
| Действительный валовой доход, руб.                            | 7225243,6      |
| Операционные расходы, руб./кв.м.                              | 23,32%         |
|   | 2146403,6      |
| Чистый операционный доход, руб.                               | 5078840,0      |

#### 6.2.4. Расчет ставки капитализации.

Ставка капитализации выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью. При этом отражает степень риска и одновременно размер прибыли инвестора. Чем выше риск вложения денег куда-либо, тем больший процент прибыли требует инвестор от подобного вложения. Коэффициент капитализации определен как среднее значение диапазона и составляет 11% на основании данных ведущих консалтинговых компаний. Ставки капитализации для производственно-складских объектов в Москве, опубликованные международными консультантами по итогам 1 квартала 2021 года.

На начало апреля 2021 года ставки капитализации в Москве для производственно-складских объектов находятся в диапазоне 10-11,5%, для офисов — 8,5-10%, торговых центров — 9,25-10,5%. По данным компании JLL.

Рис. 32. Динамика ставок капитализации в Москве, %



Источник: Knight Frank Research

<sup>31</sup> «Справочника коэффициентов, применяемых для оценки объектов недвижимости Московского региона» (Москва и Московская область) 2019 ABN-Group. Москва. 2019 ([www.abn-consult.ru](http://www.abn-consult.ru)).



## 6.2.5. Расчет рыночной стоимости методом прямой капитализации дохода.

Формула расчета рыночной стоимости методом капитализации дохода представлена в настоящем отчете в п. 6.2.1. Расчет рыночной стоимости методом капитализации дохода представлен в следующей таблице:

Таблица 22. Расчет рыночной стоимости объекта

| Наименование                           | Объекты оценки |
|--|----------------|
| Общая площадь, кв.м.                   | 1095,8         |
| Чистый операционный доход, руб.        | 5078840,0      |
| Ставка капитализации, %                | 11%            |
| Стоимость объекта оценки, руб. без НДС | 46171273,1     |

## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАССЧИТАННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

### 7.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

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

Описание процедуры согласования

При согласовании результатов полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования (Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» - ФСО№3).

В ходе настоящей работы получены следующие стоимостные оценки:

Таблица 23.

| Объекты оценки расположенные по адресу: г. Москва, ул. Большая Юшуньская, д. 7, пом. I | Подходы                |                            |                       |
|--|------------------------|----------------------------|-----------------------|
|  | Затратный подход, руб. | Сравнительный подход, руб. | Доходный подход, руб. |
| Нежилые помещения Кадастровый № 77:06:0005016:3464 общей площадью 1095,8 кв. м         | Не применялся          | 41 065 905,0               | 46171273,1            |

При определении рыночной стоимости объекта оценки были использованы два подхода: сравнительный и доходный. Затратный подход обоснованно не применялся.

Результаты, полученные разными подходами, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости, что вполне закономерно.

Каждый из подходов открывает перед оценщиком различную перспективу. Хотя эти подходы полагаются на данные, собранные на одном и том же рынке, каждый имеет дело с различным аспектом рынка. На совершенном рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости. Часто предложение и спрос не находятся в равновесии. Потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы. Производители могут быть неэффективны. По этим, а также другим причинам результаты, полученные в рамках различных подходов к оценке, чаще всего не совпадают. В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов, результаты этих подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Сравнительный подход в оценке объекта оценки, является наиболее предпочтительным при определении рыночной стоимости Объекта оценки, поскольку наиболее полно отражает конъюнктуру рынка и мотивацию его участников.

Доходный подход способен учитывать реальную доходность Объекта оценки, что также важно для целей и задач настоящей оценки.

Описание процедуры согласования.

Итоговая стоимость определена как средневзвешенная величина. Вес каждого результата определялся с учетом его достоверности по следующим критериям:

- Достоверность и полнота исходной информации:

- Допущения, принятые в расчетах; - Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца;
- Способность учитывать конъюнктуру рынка;
- Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта.

Оценщик считает, что указанные критерии примерно равны по значимости при оценке достоверности и точности результата, а потому какие-либо приоритеты указанным факторам не присваивались (факторы приняты как равноценные). На основе анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы:

1. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и др.
2. Доходный подход хотя и содержит величины, больше зависящие от субъективного мнения оценщика (прогнозные доходы и ставка капитализации), но все-таки является достаточно точным и более всех соответствует интересам покупателя.

С учетом вышеизложенного, в табл. ниже приведены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Обоснование весов примененных подходов выполнено методом субъективного взвешивания и приведено в табличной форме ниже.

Таблица 24.

| Наименование   | Подходы  |               |           |
|--|----------|---------------|-----------|
|  | Доходный | Сравнительный | Затратный |
| Критерии   | Баллы    |               |           |
| Подход применялся  | Да       | Да            | Нет       |
| Достоверность и полнота исходной информации                          | 50       | 50            | 0         |
| Допущения, принятые в расчетах                                       | 50       | 50            |           |
| Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца | 50       | 50            | 0         |
| Способность \ читьвать конъюнктуру рынка                             | 50       | 50            | 0         |
| Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта     | 50       | 50            | 0         |
| Итого суммы баллов   | 250      | 250           | 0         |
| Сумма баллов всех подходов   |          | 500           |           |
| Вес подхода. %   | 50.00%   | 50.00%        | 0.00%     |

Используя полученные весовые коэффициенты подходов оценки можно определить итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с формулой:

$$C_p = C_{сп} \times B_{сп} + C_{дп} \times B_{дп}$$

где.

С<sub>р</sub> - рыночная стоимость объекта оценки,

С<sub>сп</sub> - стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом.

В<sub>сп</sub> - весовой коэффициент сравнительного подхода.

С<sub>дп</sub> - стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом,

В<sub>дп</sub> - весовой коэффициент доходного подхода.

Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Юшуньская, д. 7, пом. I, полученные при применении различных подходов к оценке приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 25.

| Наименование  | Объекты оценки |
|---|----------------|
|   |                |
| Стоимость полученная сравнительным подходом, руб. без НДС | 41 065 905,0   |
| Удельный вес подхода, %                                   | 50%            |

|  |            |
|--|------------|
| Стоимость полученная доходным подходом, руб. без НДС | 46171273,1 |
| Удельный вес подхода, %                              | 50%        |
| Рыночная стоимость без учета НДС, руб.               | 43618589   |

## 8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

По результатам проведенного анализа, содержащегося в прилагаемом Отчете, по состоянию на дату оценки рыночная стоимость объекта оценки, с учетом разумного округления, отражающего степень достоверности полученного результата, составляет:

Таблица 2б.

| Объекты оценки расположенные по адресу: г. Москва, ул. Большая Юшуньская, д. 7, пом. I | Рыночная стоимость, руб. без НДС | Рыночная стоимость, руб. с НДС |
|--|----------------------------------|--------------------------------|
| Нежилые помещения Кадастровый № 77:06:0005016:3464 общей площадью 1095,8 кв. м,        | 43618589                         | 52342307                       |

Стоимость всех объектов оценки по адресу: г. Москва, ул. Большая Юшуньская, д. 7, пом. I , без НДС составляет: 45106135 (сорок пять миллионов сто шесть тысяч сто тридцать пять) руб.

Оценщик

Киселев В. И.



Генеральный директор ООО «Кулон»



Новинская Е. В.

## 9. ПРИЛОЖЕНИЯ

### 9.1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.

|  |   |
|--|---|
| <br>РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ<br><b>ДИПЛОМ</b><br>О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ<br>ПП № 876932 | Настоящий диплом выдан <u>Киселеву</u><br><u>Вадиму Игоревичу</u><br>в том, что он(а) с <u>01<sup>го</sup> октября 2006г.</u> по <u>15<sup>го</sup> апреля 2006г.</u><br>прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) <u>НОУ «Московской</u><br><u>«финансово - промышленной</u><br><u>академии (МФПА)»</u><br>по <u>программе профессиональной переподготовки</u><br><u>«Оценка стоимости предприятия</u><br><u>(бизнеса)»</u><br>Государственная аттестационная комиссия решением от <u>15<sup>го</sup> апреля 2006г.</u><br>удостоверяет право (соответствие квалификации) <u>Киселева</u><br><u>Вадима Игоревича</u><br>на ведение профессиональной деятельности в сфере <u>оценки</u><br><u>стоимости предприятия (бизнеса)</u><br>Город <u>Москва</u> год <u>2006</u> |
|   | Регистрационный номер <u>093</u>  |

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

МФПА № 876932



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012705-1

« 29 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка недвижимости»

выдан Киселеву Вадиму Игоревичу

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

от « 29 » мая 20 18 г. № 68

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » мая 20 21 г.



**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 21742В4000578**

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
 ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

|  |   |
|--|---|
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Киселев Вадим Игоревич</b>   |   |
| <b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с:<br>- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;<br>- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.   |   |
| <b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».   |   |
| <b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:<br>- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);<br>- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности. |   |
| <b>Страховая сумма</b><br><i>(цифрами и прописью)</i>  | <b>Страховая премия</b><br><i>(цифрами и прописью)</i>  |
| <b>3 000 000 руб. 00 коп.</b><br><b>(Три миллиона рублей 00 копеек)</b>  | <b>6 000 руб. 00 коп. (Шесть тысяч рублей 00 копеек)</b>  |
| <b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b><br><i>(в % от страховой суммы)</i>  | <b>0,2%</b>   |
| <b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>  | единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок <b>не позднее «18» июня 2021 года</b> |
| <b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>   | <b>с «14» июня 2021 г. по «13» июня 2022г.</b>  |
| <b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.<br>К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).    |   |

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 4 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «16» апреля 2021 года САО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д. 4

Тульский филиал:

г. Алексин, ул. Ленина д.16

От имени Страховщика:



/Н.С. Кучеров/

*Место выдачи Страхового полиса: г. Алексин*

*Дата выдачи «10» июня 2021 г.*





**А С С О Ц И А Ц И Я  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**

**Киселев Вадим Игоревич**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 713488941209**

*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**

**23 августа 2019 года, регистрационный № 010435**

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

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент



Ю.В. Козырь

**0003256 \***



**ДОГОВОР  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**№ 433-074493/20**

«20» октября 2020

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»  
105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А  
ИНН 7701370281
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2  
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ  
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА  
СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «18» октября 2020 года по «17» октября 2021 года, обе даты включительно, при условии  
оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по  
наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение  
Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного  
законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА  
(ЛИМИТ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ,  
ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому  
случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **15 000 000  
(Пятнадцать миллионов) рублей.**  
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов  
на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто  
тысяч) рублей.**  
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **19 000 (Девятнадцать тысяч) рублей** за период  
страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с  
выставленным счетом в срок по «31» октября 2020 года.  
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата  
уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-  
либо правовых последствий для его сторон.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные  
претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных  
Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «18»  
октября 2015 года.
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования  
ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в  
настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его  
неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он  
Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия  
врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации  
имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по  
обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим  
лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за  
нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем  
(оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению  
оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных  
нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности,  
стандартов и правил оценочной деятельности;  
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской  
Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со  
Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных  
органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в  
результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной  
деятельности.
- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки,  
причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу  
Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем

- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
- 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
- 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
- 9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- 9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**
- 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.
- 11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
- 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**
- 12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
- 12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
- 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**
- 13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.
- 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**
- 14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.
- 15. ПОДПИСИ СТОРОН**

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

От Страхователя:

(Генеральный директор Новикова Е.В., действующим на основании Устава).



**СТРАХОВЩИК:**  
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 3798245-3/17 от 20.11.2017г.)





## 9.2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Унифицированная форма № ИН-Б-1  
 Утверждена постановлением Госкомстата  
 России от 18.08.98 N 88

Код  
 0317001

Форма по ОКУД  
 по ОКПО

Вид деятельности  
 68.20.2

номер  
 1

дата  
 15.07.2020

Дата начала инвентаризации  
 15.07.2020

Дата окончания инвентаризации  
 06.10.2020

Вид операции

Номер документа  
 1

Дата составления  
 06.10.2020

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ  
 основных средств**

Основные средства Нежилые помещения

находящиеся В собственности ООО «Виктория Лайн», обременено залогом в пользу ООО КБ «ИНТЕРКОММЕРЦ»  
 в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные

Местонахождение г. Москва, ул. Большая Юшуньская, д.7, пом I

Арендодатель \*/

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

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

|       |           |       |         |       |                     |
|-------|-----------|-------|---------|-------|---------------------|
| _____ | должность | _____ | подпись | _____ | расшифровка подписи |
| _____ | должность | _____ | подпись | _____ | расшифровка подписи |
| _____ | должность | _____ | подпись | _____ | расшифровка подписи |

\* - заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

2-я страница формы № ИИВ-1

| Номер по порядку | Наименование, назначение и краткая характеристика объекта   | Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду) |      |       | Год выпуска (постройки, приобретения) | Номер              |                                   |  | Фактические наличие |                       |            | По данным бухгалтерского учета |    |
|------------------|---|--|------|-------|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|--|---------------------|-----------------------|------------|--------------------------------|----|
|                  |   | наименование   | дата | номер |                                       | Кадастровый номер  | Номер государственной регистрации | Основание государственной регистрации:   | Площадь             | Кадастровая стоимость | количество | стоимость                      | шт |
| 1                | 2   | 3  | 4    | 5     | 6                                     | 7                  | 8                                 | 9  | 10                  | 11                    | 12         | 13                             |    |
| 1                | Нежилое помещение, расположено по адресу: г. Москва, ул. Большая Юшуньская, д. 7, пом I; кадастровый номер: 77:06-0005016-3464, Площадь: 1095,80 кв. м. |  |      |       |                                       | 77:06-0005016-3464 | 77-01-02-339/2003-34              | ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ от 19.02.2003 № 4 (11-58006) С ОБЩЕСТВО ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФИНСТРОЙ КОНСАЛТ", выдан 19.02.2003 | 1095,80             | 122695860,32          |            |                                |    |
| Итого            |   |  |      |       |                                       |                    |                                   |  | 1095,80             | 122695860,32          |            |                                |    |

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров один

прописью

б) общее количество единиц фактически один

прописью

в) на сумму фактически Сто двадцать два миллиона шестьсот девятьсот девять тысяч восемьсот шестьдесят рублей тридцать две копейки

прописью

руб. \_\_\_\_\_ коп. \_\_\_\_\_

3-я страница формы № ИНВ-1

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров \_\_\_\_\_ Один \_\_\_\_\_ прописью

б) общее количество единиц фактически \_\_\_\_\_ Один \_\_\_\_\_ прописью

в) на сумму фактически \_\_\_\_\_ Сто двадцать два миллиона шестьсот девяносто пять тысяч восемьсот шестьдесят рублей тридцать две копейки \_\_\_\_\_ прописью

руб. \_\_\_\_\_ коп. \_\_\_\_\_

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

Председатель комиссии \_\_\_\_\_ Кислицына И.А. \_\_\_\_\_

Члены комиссии:

|       |                                   |       |                     |
|-------|-----------------------------------|-------|---------------------|
| _____ | должность                         | _____ | расшифровка подписи |
| _____ | Помощник конкурсного управляющего | _____ | Кислицын В.А.       |
| _____ | должность                         | _____ | расшифровка подписи |
| _____ | Оценщик                           | _____ | Новикова Е.В.       |
| _____ | должность                         | _____ | расшифровка подписи |
| _____ | должность                         | _____ | расшифровка подписи |

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

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

|       |                        |       |                     |
|-------|------------------------|-------|---------------------|
| _____ | Конкурсный управляющий | _____ | Кислицына И.А.      |
| _____ | должность              | _____ | расшифровка подписи |
| _____ | должность              | _____ | расшифровка подписи |
| _____ | должность              | _____ | расшифровка подписи |

"06" января 2010 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

Конкурсный  
управляющий  
должностью



Кислицына И.А.

расшифровка подписи







II. Экспликация земельного участка

| Дата записи                                 | Наименование проезда      | Площадь земельного участка |             | Застроенная, м <sup>2</sup> | В том числе           |                 |  |                       | Незастроенная м <sup>2</sup> | Тротуары, дорожки, откосы |                       |                         |                              |
|---|---------------------------|----------------------------|-------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------|--|-----------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------|
|   |                           | По документам              | Фактическая |                             | Под арками            |                 | Открытые склоны, крыльца, входные площадки, приямки, площади под посадками | Всего, м <sup>2</sup> |                              | Из них асфальт.           | В том числе           |                         |                              |
|   |                           |                            |             |                             | Всего, м <sup>2</sup> | Из них асфальт. |  |                       |                              |                           | Всего, м <sup>2</sup> | Асфальт, м <sup>2</sup> | Прочие покр., м <sup>2</sup> |
|   |                           | 1                          | 2           |                             | 3                     | 4               | 5  | 6                     |                              | 7                         | 8                     | 9                       | 10                           |
| 01.10.2010                                  | ул. Большая Юшуньская д.7 | 6348                       | 6026        | 4028                        |                       |                 |  |                       | 4987                         | 13                        | 13                    |                         |                              |
| в том числе condominium (по документам АПУ) |                           |                            |             |                             |                       |                 |  |                       |                              |                           |                       |                         |                              |

III. Уборочная площадь прилегающих проездов в кв.м.(улиц, проспектов, переулков и т.д.)

| Дата записи | Наименование проезда | Общая площадь проезда | Из общей площади: |                |              |                 |                |                |              |       |                 |    | 2-х метровая |
|-------------|----------------------|-----------------------|-------------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|----------------|--------------|-------|-----------------|----|--------------|
|             |                      |                       | Тротуары          | В том числе:   |              |                 |                | Проезжая часть | В том числе: |       |                 |    |              |
|             |                      |                       |                   | Асфальт. покр. | Прочие покр. | Зеленые насажд. | Асфальт. покр. |                | Прочие покр. | Грунт | Зеленые насажд. |    |              |
| 1           | 2                    | 3                     | 4                 | 5              | 6            | 7               | 8              | 9              | 10           | 11    | 12              | 13 |              |
|             |                      |                       |                   |                |              |                 |                |                |              |       |                 |    |              |
|             |                      |                       |                   |                |              |                 |                |                |              |       |                 |    |              |
|             |                      |                       |                   |                |              |                 |                |                |              |       |                 |    |              |
|             |                      |                       |                   |                |              |                 |                |                |              |       |                 |    |              |

IV. Основные экономические показатели строений в домовладении:

| Дата записи | Наименование строений и их №№ по плану | Этажность | Материал стен | Площадь по наружн. обмеру | Объем | Стоимость    |           |              |         |                   |         |  |
|-------------|--|-----------|---------------|---------------------------|-------|--------------|-----------|--------------|---------|-------------------|---------|--|
|             |  |           |               |                           |       | Общая        |           | В том числе: |         |                   |         |  |
|             |  |           |               |                           |       | Восстановит. | Действит. | Основн. стр. |         | Служ.стр. и соор. |         |  |
|             |  |           |               |                           |       |              |           | Восстан.     | Действ. | Восстан.          | Действ. |  |
| 1           | 2                                      | 3         | 4             | 5                         | 6     | 7            | 8         | 9            | 10      | 11                | 12      |  |
|             | гараж                                  | 2         | ж/б бл        | 3882,6                    | 26807 | 739498       | 603198    |              |         |                   |         |  |
|             |  |           |               |                           |       |              |           |              |         |                   |         |  |
|             |  |           |               |                           |       |              |           |              |         |                   |         |  |
|             |  |           |               |                           |       |              |           |              |         |                   |         |  |
|             |  |           |               |                           |       |              |           |              |         |                   |         |  |
|             | Всего:                                 |           |               |                           |       |              |           |              |         |                   |         |  |

| Всего, м² | в том числе    |                     |           |                       |                |                    |           |                                      |  |                  |              |  |           |                       |    |    |    |          |
|-----------|----------------|---------------------|-----------|-----------------------|----------------|--------------------|-----------|--------------------------------------|--|------------------|--------------|--|-----------|-----------------------|----|----|----|----------|
|           | Проезжая часть |                     |           | Площадки оборудования |                | Зеленые насаждения |           |                                      |  |                  |              |  |           |                       |    |    |    |          |
|           | В том числе:   |                     |           | Детские, м²           | Спортивные, м² | В том числе:       |           |                                      |  |                  |              |  |           |                       |    |    |    |          |
|           | Асфальт, м²    | Прочие покрытия, м² | Грунт, м² |                       |                | Плод. дер., м²     | Огор., м² | Уд. декоративные деревья и кусты, м² | Газон с декор. деревьями и кустами, м² | Чистый газон, м² | Цветники, м² | Пруды, бассейны, фонтаны и др. водн. поверхности, м² | Грунт, м² | Прочие территории, м² |    |    |    |          |
| 14        | 15             | 16                  | 17        | 18                    | 19             |                    |           |                                      |  |                  |              |  |           |                       | 20 | 21 | 22 | 23       |
| 3719      | 3719           |                     |           |                       |                | 1265               |           |                                      |  |                  | 1265         |  |           |                       |    |    |    | Бобровск |
|           |                |                     |           |                       |                |                    |           |                                      |  |                  |              |  |           |                       |    |    |    |          |
|           |                |                     |           |                       |                |                    |           |                                      |  |                  |              |  |           |                       |    |    |    |          |

**V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений**

| №  | Име стр. или литеры по плану | Назначение | Этажность | Длина, ширина, высота | Площадь | Объем | Описание конструктивных элементов и их удельные веса |   |   |    |    |    |    |    |    | № сборника № таблицы | Единица измерен. и ее стоимость по таблице | Удельный вес оценки, объект в % % | Стоимость единицы изменения с поправкой | Восстановительная стоимость в руб. | Износ в % % | Действит. стоим. в руб. |
|----|------------------------------|------------|-----------|-----------------------|---------|-------|--|---|---|----|----|----|----|----|----|----------------------|--|-----------------------------------|---|------------------------------------|-------------|-------------------------|
|    |                              |            |           |                       |         |       | 7  | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |                      |  |                                   |   |                                    |             |                         |
| 1  | д.7 стр.2 ЦТП Б-Н 1          | служебное  | 1         | 4,93*3,62             | 17,8    |       |  |   |   |    |    |    |    |    |    |                      |  |                                   |   |                                    |             |                         |
| 2  | ЦТП                          |            |           | 9,44*13,53            |         |       |  |   |   |    |    |    |    |    |    |                      |  |                                   |   |                                    |             |                         |
| 3  | 1                            |            |           |                       |         |       |  |   |   |    |    |    |    |    |    |                      |  |                                   |   |                                    |             |                         |
| 4  |                              |            |           |                       |         |       |  |   |   |    |    |    |    |    |    |                      |  |                                   |   |                                    |             |                         |
| 5  |                              |            |           |                       |         |       |  |   |   |    |    |    |    |    |    |                      |  |                                   |   |                                    |             |                         |
| 6  |                              |            |           |                       |         |       |  |   |   |    |    |    |    |    |    |                      |  |                                   |   |                                    |             |                         |
| 7  |                              |            |           |                       |         |       |  |   |   |    |    |    |    |    |    |                      |  |                                   |   |                                    |             |                         |
| 8  |                              |            |           |                       |         |       |  |   |   |    |    |    |    |    |    |                      |  |                                   |   |                                    |             |                         |
| 9  |                              |            |           |                       |         |       |  |   |   |    |    |    |    |    |    |                      |  |                                   |   |                                    |             |                         |
| 10 |                              |            |           |                       |         |       |  |   |   |    |    |    |    |    |    |                      |  |                                   |   |                                    |             |                         |
| 11 |                              |            |           |                       |         |       |  |   |   |    |    |    |    |    |    |                      |  |                                   |   |                                    |             |                         |
| 12 |                              |            |           |                       |         |       |  |   |   |    |    |    |    |    |    |                      |  |                                   |   |                                    |             |                         |
| 13 |                              |            |           |                       |         |       |  |   |   |    |    |    |    |    |    |                      |  |                                   |   |                                    |             |                         |
| 14 |                              |            |           |                       |         |       |  |   |   |    |    |    |    |    |    |                      |  |                                   |   |                                    |             |                         |
| 15 |                              |            |           |                       |         |       |  |   |   |    |    |    |    |    |    |                      |  |                                   |   |                                    |             |                         |
| 16 |                              |            |           |                       |         |       |  |   |   |    |    |    |    |    |    |                      |  |                                   |   |                                    |             |                         |
| 17 |                              |            |           |                       |         |       |  |   |   |    |    |    |    |    |    |                      |  |                                   |   |                                    |             |                         |
| 18 |                              |            |           |                       |         |       |  |   |   |    |    |    |    |    |    |                      |  |                                   |   |                                    |             |                         |
| 19 |                              |            |           |                       |         |       |  |   |   |    |    |    |    |    |    |                      |  |                                   |   |                                    |             |                         |
| 20 |                              |            |           |                       |         |       |  |   |   |    |    |    |    |    |    |                      |  |                                   |   |                                    |             |                         |
| 21 |                              |            |           |                       |         |       |  |   |   |    |    |    |    |    |    |                      |  |                                   |   |                                    |             |                         |
| 22 |                              |            |           |                       |         |       |  |   |   |    |    |    |    |    |    |                      |  |                                   |   |                                    |             |                         |





*Москва*

Приложение 2  
 к постановлению Правительства Москвы  
 от 1 декабря 1998 г. № 915

Форма 16  
 Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ *Лев. Замоскв. а 1*

**ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА ТБТИ**

По состоянию на *06.09.2005* г.

Номер паспорта ТБТИ № *2701/20*

**Информация по домовладению**

|   |  |                        |                               |                   |          |          |          |            |
|---|--|------------------------|-------------------------------|-------------------|----------|----------|----------|------------|
| Город   | Москва                                   | Административный округ | <i>Лев. Замоскв.</i>          |                   |          |          |          |            |
| Район   |  |                        |                               |                   |          |          |          |            |
| (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.) |  |                        | <i>Большая Якимовская ул.</i> |                   |          |          |          |            |
| Документация №                                |  |                        |                               | <i>7</i>          | <i>7</i> |          |          |            |
| Дом №   |  |                        |                               | Номер<br>квартала | <i>2</i> | <i>7</i> | <i>0</i> | <i>1</i>   |
| Строение №                                    |  |                        |                               |                   |          |          |          |            |
| Площадь земельного участка                    | По землеустроительным документам (кв. м) |                        |                               |                   |          |          |          |            |
|   | Фактическая (кв. м)                      |                        |                               |                   | <i>2</i> | <i>1</i> | <i>1</i> | <i>9,7</i> |
| Количество строений и сооружений (шт.)        | <i>-</i>                                 | <i>1</i>               | Площадь застройки (кв. м)     |                   |          | <i>1</i> | <i>1</i> | <i>9,7</i> |




Описание объекта права

|  |                      |
|--|----------------------|
| Учетный номер кондоминиума                                 |                      |
| Наименование кондоминиума                                  |                      |
| Наименование правообладателя (Ф.И.О. для физического лица) |                      |
| Кадастровый номер  |                      |
| Дом №/строение №   | Будинг № 75          |
| Общая площадь (кв. м)                                      | 123,4 м <sup>2</sup> |
| Занимаемая площадь (кв. м)                                 | 123,4 м <sup>2</sup> |
| Функциональное назначение                                  | мобильный телефон    |
| Этажность  | 1                    |
| Материал стен  | шт/бетон             |
| Площадь застройки (кв. м)                                  | 119,7                |
| Объем (куб. м)   | 551                  |
| Год постройки  | 2005                 |
| % износа   |                      |
| Инвентаризационная стоимость (тыс. руб.)                   | 4,0                  |

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану.

Зам. начальника  
 Юго-Западного № 175ТИ  
 Колдес Надежда Сергеевна

Начальник ТВТИ Ф.И.О. Владимирова Дата 20.12.06 Подпись 



М.П.

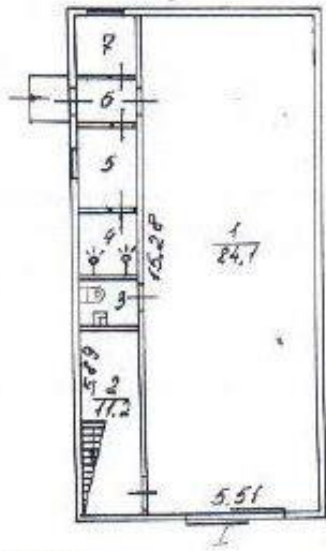
Исполнитель Сергей Ф.И.О. Золотарев Дата 21.12.06 Подпись Сергей



**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**  
НА ЧАСТЬ 1/01 ЭТАЖА № 1/1  
ПОМЕЩ. № 1/1  
СТР. № — Д. № высшего 71  
КОР. —  
УЛ. ПЕР. по Большой Духовской  
106 д. 1 КВАРТ. № —  
83 АО г. МОСКВЫ

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**

1 И ЭТАЖ



антресоли  
1 эт.



③ Юго-Западное №1  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Разрешение на произве-  
денное переоборудованке  
в 1 1  
Территориальному бюро  
технической инвентариза-  
ции не предъявлено  
06 09 200 5 г.  
Исполнитель Зорю  
Проверил 67

смет 3966/141206

Поэтажный план составлен по состоянию на  
06 09 200 5 г.  
Исполнитель Зохарова  
Подпись Борисовский

Юго-Западное № 1 ТЭИ  
 Э К С П Л И К А Ц И Я

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО  
 В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

По адресу: Большая Юдуньская ул., вл.7Г

стр. 1

Помещение № 1 Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 6.09.2005

Помещение переоборудовано без разрешения

| Этаж                | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь |        |        | Площадь летних |       |       | Высота |
|---------------------|----------|-----------------------------------|---------------|--------|--------|----------------|-------|-------|--------|
|                     |          |                                   | всего         | основ. | вспом. | лодж.          | балк. | проч. |        |
| 1                   | 1        | моечная для маш                   | 84,1          | 84,1   |        |                |       |       | 436    |
|                     | 2        | пом.подсобное                     | 11,2          |        | 11,2   |                |       |       | 261    |
|                     | 3        | санузел                           | 2,9           |        | 2,9    |                |       |       | 261    |
|                     | 4        | душевая                           | 3,8           |        | 3,8    |                |       |       | 261    |
|                     | 5        | коридор                           | 4,3           |        | 4,3    |                |       |       | 261    |
|                     | 6        | коридор                           | 2,4           |        | 2,4    |                |       |       | 261    |
|                     | 7        | комн.для отдыха                   | 3,6           | 3,6    |        |                |       |       | 261    |
| Итого по помещению  |          |                                   | 112,3         | 87,7   | 24,6   |                |       |       |        |
| ----- Нежилые всего |          |                                   | 112,3         | 87,7   | 24,6   |                |       |       |        |
| в т.ч. Прочие       |          |                                   | 112,3         | 87,7   | 24,6   |                |       |       |        |
| Площадь с летними   |          |                                   | 112,3         |        |        |                |       |       |        |
| Итого по этажу 1    |          |                                   | 112,3         | 87,7   | 24,6   |                |       |       |        |
| ----- Нежилые всего |          |                                   | 112,3         | 87,7   | 24,6   |                |       |       |        |
| в т.ч. Прочие       |          |                                   | 112,3         | 87,7   | 24,6   |                |       |       |        |
| Площадь с летними   |          |                                   | 112,3         |        |        |                |       |       |        |

3) Юго-Западное №1  
 территориальное управление  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

По адресу: Большая Юдуньская ул., вл.7Г

стр. 2

Помещение N II Тип: Прочие  
 Последнее обследование 6.09.2005

ф.25

| Этаж                | NN<br>комн. | Характеристики<br>комнат и<br>помещений | Общая площадь |        |      | Площадь летних |        |       | Вы-<br>со-<br>та |     |
|---------------------|-------------|---|---------------|--------|------|----------------|--------|-------|------------------|-----|
|                     |             |   | всего         | в т.ч. |      | лодж.          | балк.  | проч. |                  |     |
|                     |             |   | основ.        | вспом. |      |                |        |       |                  |     |
| а 1                 | 1           | пом.подсобное                           | 11,1          |        | 11,1 |                | прочая |       |                  | 209 |
| Итого по помещению  |             |   | 11,1          |        | 11,1 |                |        |       |                  |     |
| ----- Нежилые всего |             |   | 11,1          |        | 11,1 |                |        |       |                  |     |
| в т.ч. Прочие       |             |   | 11,1          |        | 11,1 |                |        |       |                  |     |
| Площадь с летними   |             |   | 11,1          |        |      |                |        |       |                  |     |
|                     |             |   |               |        |      |                |        |       |                  |     |
| Итого по этажу а 1  |             |   | 11,1          |        | 11,1 |                |        |       |                  |     |
| ----- Нежилые всего |             |   | 11,1          |        | 11,1 |                |        |       |                  |     |
| в т.ч. Прочие       |             |   | 11,1          |        | 11,1 |                |        |       |                  |     |
| Площадь с летними   |             |   | 11,1          |        |      |                |        |       |                  |     |
|                     |             |   |               |        |      |                |        |       |                  |     |
| Итого по зданию     |             |   | 123,4         | 87,7   | 35,7 |                |        |       |                  |     |
| ----- Нежилые всего |             |   | 123,4         | 87,7   | 35,7 |                |        |       |                  |     |
| в т.ч. Прочие       |             |   | 123,4         | 87,7   | 35,7 |                |        |       |                  |     |
| Площадь с летними   |             |   | 123,4         |        |      |                |        |       |                  |     |

Адрес предварительно зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 26.07.2005г. N 6005799.

Экспликация на 2 страницах

21.12.2006 г.

Исполнитель

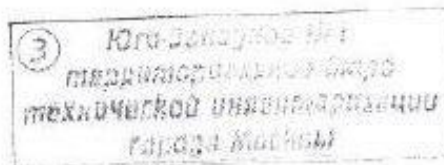


Захарова Т.В.

2006.3.003966

Инженер  
 Березовская Н.А.

57





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
 помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 23.03.2012

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2701/4 (02108511:0042)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение \_\_\_\_\_
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 2
- 1.3. Общая площадь помещения 1095,8 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

|                                   |              |                   |
|-----------------------------------|--------------|-------------------|
| Субъект Российской Федерации      | Москва       |                   |
| Район (Административный округ)    | Юго-Западный |                   |
| Муниципальное образование         | тип          | район             |
|                                   | наименование | Зосино            |
| Населенный пункт                  | тип          | город             |
|                                   | наименование | Москва            |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип          | улица             |
|                                   | наименование | Большая Южуньская |
| Номер дома                        | 7            |                   |
| Номер корпуса                     | -            |                   |
| Номер строения                    | -            |                   |
| Литера                            | -            |                   |
| Номер помещения (квартиры)        | I            |                   |
| Иное описание местоположения      | -            |                   |

- 1.5. Назначение помещения нежилое  
 (жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_  
 (комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната \_\_\_\_\_
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_
- 1.10. Примечание: дата обследования - 14.05.2009
- 1.11. ГУП Мосгортрест (Юго-Западное ТБТИ)  
 (наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации № МА-15-05/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Юго-Западного ТБТИ \_\_\_\_\_



Ю.Н.Цыганкова  
 (подпись) (инициалы, фамилия)

Зам. начальника  
 Юго-Западного ТБТИ  
 Клиффард Евдоким Алексеевич





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

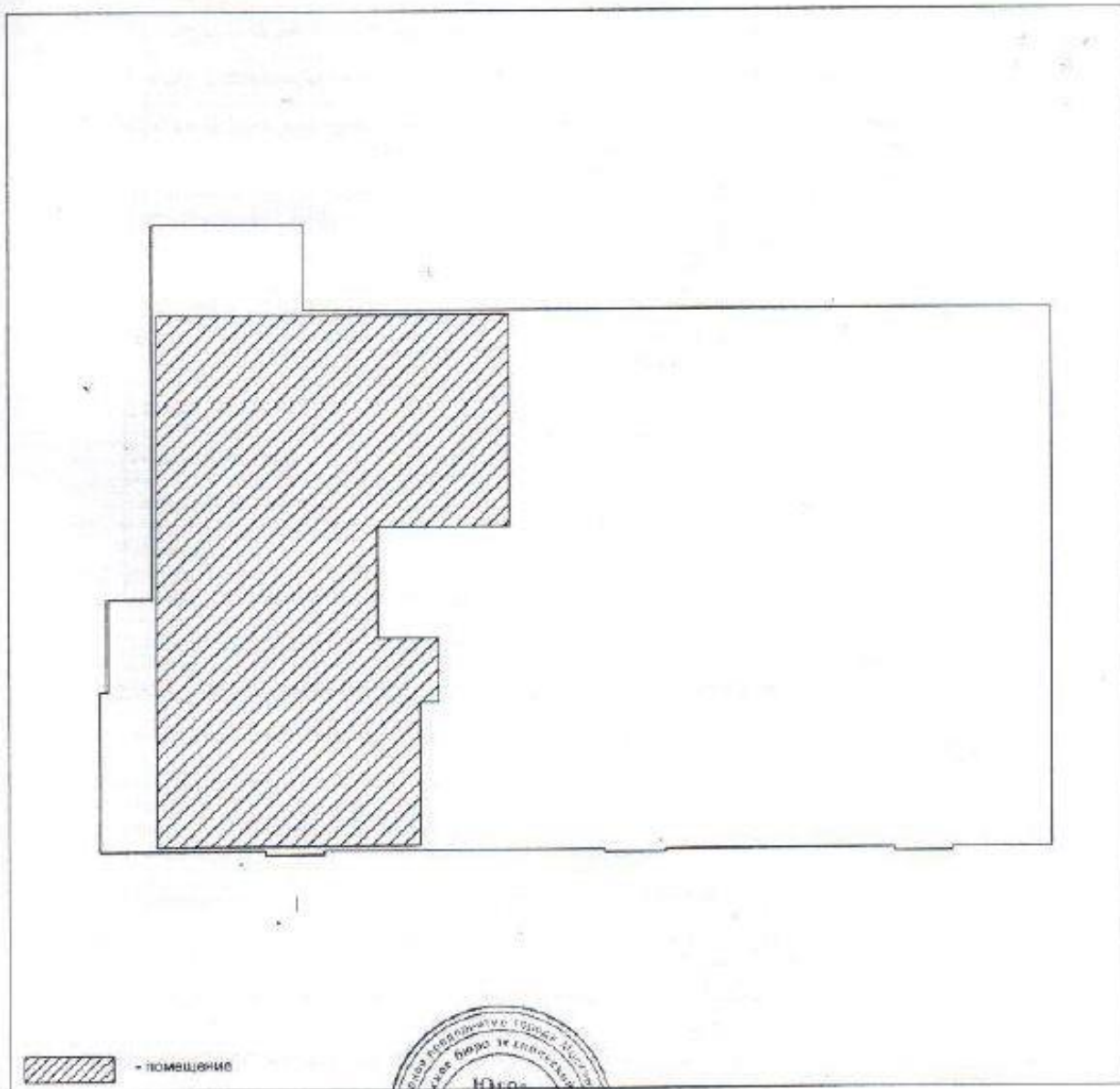
Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер) 2701/4 (02108511:0042)

2. План расположения помещения на этаже

2 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 500

Начальник Юго-Западного ТБТИ



Зам. начальника  
Юго-Западного ТБТИ  
Кинсфатер Евдокия Алексеевна  
Ю. Н. Цыганкова

### 9.3.РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Аналоги для сравнительного подхода.

#### Аналог №1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/214895897/>


Яндекс Mail.Ru Поиск в Интернете Интернет поиск Дева 25 · Входящие — Я... Облигации, акции,...

4 июн, 18:43 2 917 просмотров, 1 за сегодня Р Платное

### Свободное назначение, 1 509 м<sup>2</sup>

Москва ЮАО, р-н Нагорный Нагорный проезд 10к1 [На карте](#)  
М Нагатинская - 14 мин. пешком М Верхние котлы - 16 мин. пешком  
М Крымская - 20 мин. пешком

В избранное




75 000 000 Р ↑ ↓  
49 702 Р за м<sup>2</sup>

ID 32064512  
**+7 983 666-76-20**  
**+7 983 666-76-91**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер


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

[Написать сообщение](#)



РЕКЛАМА  
Бизнес-парк «Суперметалл»  
Офис в аренду от 18000Р/м2/год.  
Удобная транспортная доступность.  
Теплый подземный паркинг.  
+7 (499) 406-18-80

10 фото



1 509 м<sup>2</sup> 2 из 2 Свободно  
Площадь Этаж Помещение

Продается производственное здание из кирпича. Хорошая транспортная доступность с Варшавского шоссе и Третьего транспортного кольца. Использовалось под автосервис. Имеются офисные площади. Метро Верхние котлы 10 минут пешком.

Возможное назначение

Производство

Еще: автосервис, свободное назначение, автозапчасти, мастерская, фотостудия, спортзал, фитнес

ПРОДАЖА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ **Купить помещения, склады**

ПРОДАЖА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ **Купить помещения, склады**

РЕКЛАМА  
Бизнес-парк «Суперметалл»  
Офис в аренду от 18000Р/м2/год.  
Удобная транспортная доступность.  
Теплый подземный паркинг.  
+7 (499) 406-18-80

<https://www.cian.ru/sale/commercial/214895897/>

#### Аналог №2

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, эт.4, пом.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru)

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-3655171878>

Яндекс Mail.Ru Поиск в Интернете Интернет поиск Дева 25 · Входящие — Я... Облигации, акции,...


73 677 600

В ипотеку за 635 194 РУБ./мес.

% Выбрать ипотечную программу

Склад, 2700 м<sup>2</sup>

Москва, Южная рокада, Проспект Вернадского, Москва

 Проспект Вернадского 1.1 км

 В избранное

 Получать похожие объявления



Связаться с владельцем

+74952331639

Склад, 2700 м<sup>2</sup>

Лот номер: 18353; Телефония - Коммерческие провайдеры; Интернет - Коммерческие провайдеры; Этаж - 1; Этажность - 1; НДС - Не включен; Договор - Продажа имущества юр.лица; Налоговая - 29; Парковка - Наземная;

 Создать заметку

 Распечатать

 Получать похожие

 Пожаловаться

 Образцы документов для сделки

### Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость

Номер в каталоге: 3655171878

Класс здания:

Площадь: 2700 м<sup>2</sup>

Цена: 73 677 600

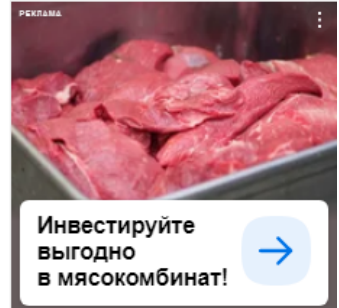
Цена за м<sup>2</sup>: 27 288

Тип объекта: Склад

Дата публикации объявления: 24/6/2021

Дата обновления объявления: 24/6/2021

Узнать больше



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-3655171878>

Аналог №3

61 383 600

В ипотеку за 529 204 РУБ./мес.

% Выбрать ипотечную программу

Склад, 1700 м<sup>2</sup>

Москва, улица Генерала Дорохова, 6, Очаково-Матвеевское, Москва

М М Кунцевская 2.8 км

В избранное

Получать похожие объявления



Связаться с владельцем

+74952331639

### Склад, 1700 м<sup>2</sup>

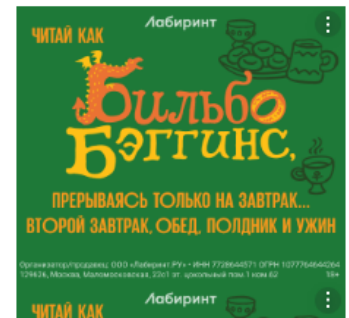
Лот номер: 21612; Телефония - Коммерческий провайдер; Интернет - Коммерческий провайдер; Этаж - 1; Этажность - 2; НДС - Не включен; Договор - Продажа имущества юр.лица; Налоговая - 29; Парковка - Наземная; Тип имущества Недвижимое: капитальные офисно-складские объекты и земельный участок  
Количественные характеристики  
Общая площадь зарегистрированных строений составляет 11 500 кв. м. на земельном участке 3 Га  
Въезды На территорию комплекса ведет 5 въездов с 2-х улиц  
Структура собственности  
Строения находятся в собственности юридического лица, земельный участок в долгосрочной аренде юридического лица  
Текущее использование Сдача в аренду помещений для извлечения арендного дохода  
Месторасположение Москва, ЗАО, Можайский район  
Коммуникации Центральные. Электричество, ХВС, ГВС, отопление.

Создать заметку  Распечатать  Получать похожие  Пожаловаться

Образцы документов для сделки

### Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость  
Класс здания:  
Площадь: 1700 м<sup>2</sup>  
Цена: 61 383 600   
Цена за м<sup>2</sup>: 36 108   
Тип объекта: Склад  
Дата публикации объявления: 24/6/2021  
Дата обновления объявления: 24/6/2021



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-moskva-3655171435>



<https://cre.mirkvartir.ru/270434828/>

Яндекс Mail.Ru Поиск в Интернете Интернет поиск Дева 25 · Входящие — Я... Облигации, акции,...

**Склад, 1922.9 м<sup>2</sup>, 1/3 этаж** ❤️

**77 000 000 ₪** 40 044 ₪

размещено 31.05.21 в 12:38, обновлено 31.05.21 в 14:11 1

РАССЧИТАТЬ ИПОТЕКУ СЛЕДИ



**Доходная недвижимость от 2.6 м**

м. Ховрино - рядом. С отделкой.  
Проверенный застройщик. Выдача ключей

ЖК Грачёвский

[Открыть >](#)

1922.9 м<sup>2</sup>  
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

1 из 3  
ЭТАЖ

77 000 000 ₪  
СТОИМОСТЬ

Москва, проезд Одоевского, 10

🔥 Новоясеневская 2.9 км, 🔥 Теплый Стан 2.1 км, 🔥 Ясенево 1.8 км

Продается действующий склад. Местоположение - Юго-Запад Москвы, рядом с МКАД. Здание 1999 года постройки. Собственность. Территория огорожена. Удобный подъезд. Склад неотапливаемый. Двухуровневый. Высокие потолки - 3,50 м.

**Связаться с продавцом**

РЕСКОР

Агентство недвижимости  
4 объявления

[+7 986 555-98-16](tel:+79865559816)



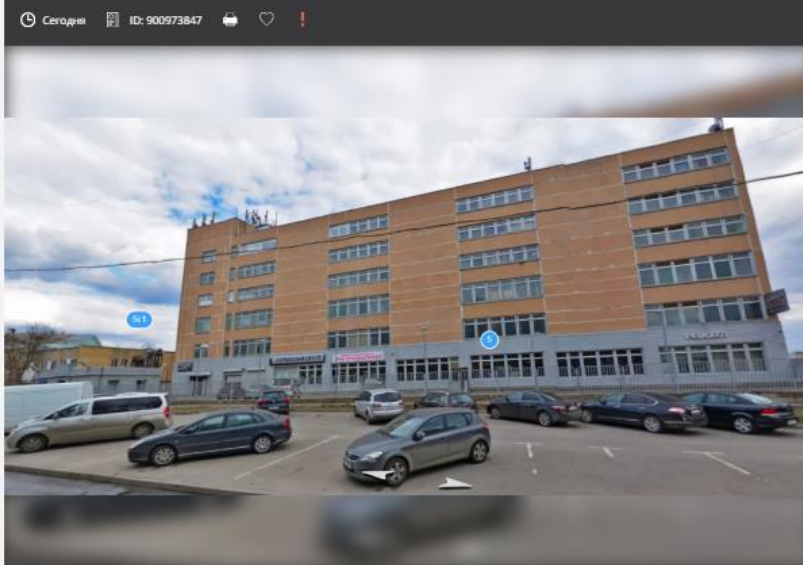
<https://cre.mirkvartir.ru/270434828/>

<https://afy.ru/moskva/kupit-prom-pomeshchenie/900973847>

Яндекс Mail.Ru Поиск в Интернете Интернет поиск Дева 25 · Входящие — Я... Облигации, акции,...

## Продажа производственного помещения, м. Щукинская, Ул. Максимова

Производственные помещения площадь 3055.7 м<sup>2</sup> 1 этаж



### Расположение

Местоположение: [Россия, Москва, ул. Максимова, 5](#)  
Район: [СЗАО, район Щукино](#)  
Метро: [м. Щукинская](#), 15 мин. пешком

### Информация об помещении

**3055.7 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1**  
Этаж

### Состояние и оснащение

Общая площадь складского комплекса, м<sup>2</sup> 3055.7

### Описание объекта

Арт.Рядом с м. Щукинская и Октябрьское поле в 6-этажном панельном здании на 1-м фасадном этаже с антресолю, продается действующий автосервис дилерского уровня (автотехцентр - атц). Первая линия, общая площадь атц - 3 055,7 кв.м. Автостоянка - 1 500 кв.м. (в аренде у города), фасадное остекление и реклама, полный цикл, малярные камеры, 13 подъемников, кузовной цех, колерная, автомойка, кафе, склад, все оборудование действующее. Выполняемые работы: ремонт и замена двигателя, все виды диагностики, шиномонтаж, то, сход развал на 3д стенде, тюнинг и дооснащение, ремонт и замена акпл, ручное управление, автоэлектрика. Все коммуникации центральные. 300 кв электроэнергия, возможно увеличение. Помещение в собственности один собственник с момента постройки. Покупателю по ипотеке

ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

**140 000 000 ₪**

1 939 900 \$ или 1 624 300 €

[Рассчитать ипотеку](#)

[Торговаться](#)

[Оценка стоимости](#)

Агент:



Павлов Валерий

**+7 (495) 777-88-85**



[0 отзывов](#)

[Начать чат с агентом](#)



Поделитесь объявлением



**140 000 000 ₪**

1 939 900 \$ или 1 624 300 €

[Рассчитать ипотеку](#)

[Торговаться](#)

[Оценка стоимости](#)

Агент:



Павлов Валерий

**+7 (495) 777-88-85**



[0 отзывов](#)

[Начать чат с агентом](#)



Поделитесь объявлением



<https://afy.ru/moskva/kupit-prom-pomeshchenie/900973847>

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, эт.4, пом.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru)  
Аналог№1

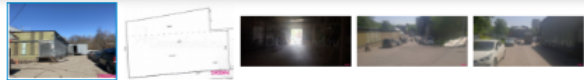
<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-3515378100>

Яндекс Mail.Ru Поиск в Интернете Интернет поиск Дева 25 · Входящие — Я... Облигации, акции,...

**534 333**   
Без комиссии  
Залог 534 333

**Склад, 641 м<sup>2</sup>**  
Москва, Нагорная улица, 3с8, Котловка, Москва  
Нагатинская 806 м

В избранное  
 Получать похожие объявления



Связаться с владельцем [+79261667181](tel:+79261667181)

**Склад, 641 м<sup>2</sup>**

Лот povok-190094 предложение без комиссии! Сдаем в аренду складское помещение! Склад расположен по Варшавскому шоссе, 15 минут пешком от метро Нагатинская, 5 минут от мцк Верхние Котлы. Возможное назначение данного помещения - любой складской вид деятельности. Удобный подъездной путь, свободный пропускной режим!!! Компания Маяк - Светофор не рассматривается!!! Без комиссии. Можно по частям от 100 м.кв


Создать заметку  Распечатать  Получать похожие  Пожаловаться

Образцы документов для сделки

**Информация о предложении**

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| Тип: Коммерческая недвижимость                        | Дата публикации объявления: 22/5/2021 |
| Комиссия: нет   | Дата обновления объявления: 21/6/2021 |
| Залог: 534 333 <input type="checkbox"/>               | Номер в каталоге: 3515378100          |
| Класс здания: С                                       |                                       |
| Площадь: 641 м <sup>2</sup>                           |                                       |
| Цена: 534 333 <input type="checkbox"/>                |                                       |
| Цена за м <sup>2</sup> : 834 <input type="checkbox"/> |                                       |
| Тип объекта: Склад                                    |                                       |

ARTWINN




4-х факторная проверка каждого проекта

Планируете строить **деревянный дом?**

**РАССЧИТАТЬ**

Акция 4+1



1 литр которого вместе в подарок

SWORKS

**Подробнее**

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-3515378100>

Аналог№2

**515 100** □  
Без комиссии  
Залог 515 100 □

**Склад, 606 м<sup>2</sup>**  
Москва, Варшавское шоссе, вл166с1, Северное Бутово,  
Москва  
Бульвар Дмитрия Донского 1.2 км

★ В избранное  
🔔 Получать похожие объявления



Связаться с владельцем [+79261667181](tel:+79261667181)

### Склад, 606 м<sup>2</sup>

Лот povok-189208 Сдается в аренду производственно складское помещение, по Варшавскому шоссе, удобное транспортное сообщение 15 минут пешком от метро Бульвар Дмитрия Донского. На территорию, к помещению удобный подъезд фур 20тонников, так же возможно заехать внутрь склада. На территории комплекса имеется буфет. Въездная группа 4\*4. 9. Без комиссии. Можно по частям от 208 м.кв

🔖 Создать заметку 🖨 Распечатать 🔔 Получать похожие 🗨 Пожаловаться

📄 Образцы документов для сделки ▾

### Информация о предложении

Тип: Коммерческая недвижимость  
Комиссия: нет  
Залог: 515 100 □  
Класс здания: D  
Площадь: 606 м<sup>2</sup>  
Цена: 515 100 □  
Цена за м<sup>2</sup>: 850 □  
Тип объекта: Склад

Дата публикации объявления: 13/4/2021  
Дата обновления объявления: 21/6/2021  
Номер в каталоге: 3414586274



Mercedes-Benz



Mercedes-Benz



<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-3414586274>



Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»



129110, г. Москва, пр-т Мира, д.68, стр.1А, эт.4, пом.9 тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru)  
Аналог №3

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-3567907054


Яндекс Mail.Ru Поиск в Интернете Интернет поиск Дева 25 · Входящие — Я... Облигации, акции,...

**458 333**   
Без комиссии  
Залог 458 333

**Склад, 500 м²**  
Москва, улица Обручева, 45, Черёмушки, Москва  
Калужская 1.2 км





 В избранное  
 Получать похожие объявления


---



Связаться с владельцем [+79379502577](tel:+79379502577)

**Склад, 500 м²**  
Сталливаемое помещение

 Создать заметку  Распечатать  Получать похожие  Пожаловаться

 Образцы документов для сделки


---

**Информация о предложении**

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| Тип: Коммерческая недвижимость           | Дата публикации объявления: 3/8/2021  |
| Комиссия: нет                            | Дата обновления объявления: 19/8/2021 |
| Залог: 458 333 <input type="checkbox"/>  | Номер в каталоге: 3567907054          |
| Класс здания:                            |                                       |
| Площадь: 500 м²                          |                                       |
| Цена: 458 333 <input type="checkbox"/>   |                                       |
| Цена за м²: 917 <input type="checkbox"/> |                                       |
| Тип объекта: Склад                       |                                       |

**Акция 4+1**

1 лот которого выиграл в подорожную



**Подробнее**

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-3567907054>