

ООО «Гуголплекс»

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Гуголплекс»**

ИНН 5834051001, КПП 583401001, ОГРН 1105834003043, р/с 40702810515000002500

Россия, г. Пенза  
ул. Стрельбищенская, 60  
e-mail: googolplex@bk.ru

тел. (8412) 66-05-20

## **Отчет № 19/19**

### **об оценке рыночной объектов недвижимости:**

- нежилое здание, общей площадью 80,3 кв.м., кадастровый номер: 77:13:0000000:1021, местоположение: г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28.;
- объект незавершенного строительства, степень готовности 80%, общей площадью 218,9 кв.м., кадастровый номер: 77:13:0000000:881, местоположение: г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28.

Дата оценки 17 июля 2019 года

Дата составления отчета: 17 июля 2019 года

Заказчик: ООО «АК Лифтмаш»  
Юридический адрес: 142172, г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, 28  
ИНН 5051008102, КПП 775101001  
ОГРН 1045011459646, дата присвоения 02.11.2004 г.

Исполнитель: ООО «Гуголплекс»  
Юридический адрес: 440023, г. Пенза, ул. Стрельбищенская, 60  
ИНН 5834051001, КПП 583401001  
ОГРН 1105834003043, дата присвоения 24.12.2010 г.

Пенза 2019

**СОДЕРЖАНИЕ**

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
1.1. Основные факты и выводы .....	3
1.2. Задание на оценку .....	5
1.3. Сведения о заказчике и оценщиках .....	6
1.4. Допущения и ограничительные условия.....	6
1.5. Сертификат оценки.....	7
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	8
1.7. Перечень документов, используемых оценщиком .....	8
1.8. Источники информации, использованные при проведении оценки .....	8
1.9. Термины и определения .....	8
1.10. Анализ достаточности информации .....	10
2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
2.1. Местоположение объекта оценки.....	11
2.2. Общие сведения об объекте оценки .....	12
3. ОБЗОР РЫНКА .....	15
3.1. Макро – и микроэкономические показатели, влияющие на стоимость объекта.....	15
3.2 Анализ местоположения объекта .....	16
3.3. Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки .....	19
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ И ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	47
4.1 Анализ наиболее эффективного использования.....	48
4.2. Применение подходов и методов к оценке .....	48
4.3. Выводы .....	49
5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	50
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	72
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	86
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	88
9. ПРИЛОЖЕНИЯ .....	89

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ****1.1. Основные факты и выводы**

Объект оценки	- нежилое здание, общей площадью 80,3 кв.м., кадастровый номер: 77:13:0000000:1021, местоположение: г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28.;	
	- объект незавершенного строительства, степень готовности 80%, общей площадью 218,9 кв.м., кадастровый номер: 77:13:0000000:881, местоположение: г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28.	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки	
Назначение оценки	Консультирование Заказчика о рыночной стоимости объекта оценки	
Собственник Объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «АК Лифтмаш»	
Имущественные права	Право собственности	
Балансовая стоимость	-	
Дата оценки	17 июля 2019 года	
Период составления отчета	с 10 июня 2019 по 17 июля 2019 года	
Дата составления отчета	17 июля 2019 года	
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 19/19-О от 10 июня 2019 года	
Результаты расчетов в рамках каждого подхода	Подход к оценке	Рыночная стоимость, определенная в рамках подхода, руб.
	Затратный подход	Не применялся
	Сравнительный подход	9 794 397
	Доходный подход	5 498 893

В том числе:

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. с НДС		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1.	нежилое здание, общей площадью 80,3 кв.м., кадастровый номер: 77:13:0000000:1021, местоположение: г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28	Не применялся	5 566 837	5 498 893
2.	объект незавершенного строительства, степень готовности 80%, общей площадью 218,9 кв.м., кадастровый номер: 77:13:0000000:881, местоположение: г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28.	Не применялся	4 227 560	Не применялся
	<b>ИТОГО</b>		9 794 397	5 498 893

**ООО «Гуголплекс»**

<b>Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки с НДС</b>	<b>9 767 219 (Девять миллионов семьсот шестьдесят семь тысяч двести девятнадцать) рублей с НДС</b>
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки без НДС</b>	<b>8 139 350 (Восемь миллионов сто тридцать девять тысяч триста пятьдесят) рублей без НДС</b>

В том числе:

№ п/п	Наименование имущества	Общая площадь, кв.м.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с НДС	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки без НДС
1.	Нежилое здание, общей площадью 80,3 кв.м., кадастровый номер: 77:13:0000000:1021, местоположение: г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28	80,3	<b>5 539 659</b>	<b>4 616 383</b>
2.	Объект незавершенного строительства, степень готовности 80%, общей площадью 218,9 кв.м., кадастровый номер: 77:13:0000000:881, местоположение: г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28.	218,9	<b>4 227 560</b>	<b>3 522 967</b>
	<b>ИТОГО</b>		<b>9 767 219</b>	<b>8 139 350</b>

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на результатах деловых встреч, в ходе которых нами была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации и расчеты приведены в соответствующих разделах Отчета.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При проведении работы использованы Федеральные стандарты оценки (ФСО №№ 1, 2, 3) от 20 июля 2007 года, ФСО №7 от 25.09.2014 года.



Генеральный директор ООО «Гуголплекс» \_\_\_\_\_ А.М. Норкин

Оценщик \_\_\_\_\_ Н.Н. Норкина

1.2. Задание на оценку

<b>Объект оценки</b>	- нежилое здание, общей площадью 80,3 кв.м., кадастровый номер: 77:13:0000000:1021, местоположение: г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28; - объект незавершенного строительства, степень готовности 80%, общей площадью 218,9 кв.м., кадастровый номер: 77:13:0000000:881, местоположение: г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28.
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	<b>Вид права:</b> Собственность <b>Субъект права:</b> Общество с ограниченной ответственностью «АК Лифтмаш» <i>/Выписка из ЕГРН № 99/2019/2653833694 от 08.06.2019 г.;</i> <i>Выписка из ЕГРН 99/2019/265383538 от 08.06.2019 г./</i> <b>Ограничения права собственности:</b> не зарегистрированы
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Использование: <ul style="list-style-type: none"> <li>• при купле-продаже;</li> <li>• при вносе в уставный фонд;</li> <li>• при страховании;</li> <li>• сдаче под залог или кредитовании;</li> <li>• при разделе имущества;</li> <li>• регистрации в БТИ и т.д.</li> </ul> ограничения - нет
<b>Ограничения, связанные с использованием результатов оценки</b>	Результаты оценки применимы только для целей, прямо оговоренных в данном отчете, Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев с даты составления настоящего Отчета
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимости
<b>Балансовая стоимость объектов оценки</b>	-
<b>Дата оценки</b>	17 июля 2019 года
<b>Дата составления отчета</b>	17 июля 2019года
<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор на оказание услуг по оценке № 19/19-О от 10 июня 2019 года
<b>Требования к проведению оценки и составлению Отчета</b>	Оценка должна быть проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденных Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№254-256 от 20 июля 2007 года, ФСО №7 от 25.09.2014 года.
<b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>	Приведены в п. 1.4 настоящего Отчета

(задание на оценку составлено в соответствии с пунктом 17 ФСО № 1, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. N 256) ФСО №7, утв. приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014.

### 1.3. Сведения о заказчике и оценщиках

Заказчик	
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «АК Лифтмаш»
Месторасположение	Юридический адрес: 142172, г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, 28
Реквизиты заказчика	ИНН 5051008102, КПП 775101001 ОГРН 1045011459646, дата присвоения 02.11.2004 г.

Оценщики	
Информация о членстве в СРО	<b>Норкина Наталья Николаевна</b> Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», 109028 г. Москва, Б.Трехсвятительский пер. д. 2/1, стр. 2 Реестровый номер 1406 от 11 августа 2014 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке НОУ ФГБОУ ВПО Московский государственный строительный университет (г. Москва), серия ПП - I № 947492, выдан 11 мая 2012 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы с 2010 г. у оценщика заключен трудовой договор с ООО «Гуголплекс».
Сведения о страховании профессиональной ответственности	Полис страхования гражданской ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» №6091R/776/00131/8 на сумму 300 000 рублей действующий в период с 17.07.2018 г. по 16 июля 2019 г.
Местонахождение оценщика	Пензенская область, г. Пенза, ул. Стрельбищенская, д. 60
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №013181-1 от 13 июня 2018 года

#### Юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор

Полное наименование организации	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Гуголплекс»</b>
ОГРН, дата присвоения	1105834003043 дата присвоения 24.12.2010 г.
Местонахождение организации	Юридический, фактический адрес: Пензенская область, г. Пенза, ул. ул. Стрельбищенская, д. 60
Контактная информация юридического лица	тел. (8412) 66-05-20, e-mail: Googolplex@bk.ru
Сведения о страховании ответственности	Полис страхования при осуществлении профессиональной деятельности оценщиков ОАО «Альфа Страхование» Полис страхования при осуществлении профессиональной деятельности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» № 6091R/766/00066/9 на сумму 5 000 000 рублей действующий в период с 20.05.2019 г. по 19.05.2020 г.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах:

Нет

### 1.4. Допущения и ограничительные условия

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме;

2. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением указанных прав. Право собственности на объект оценки считается достоверным;
3. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия имеющихся прав с учетом имеющихся на них ограничений;
4. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
5. Мнение Исполнителя относительно определяемой стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель 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 стоимость объекта;
6. Дата оценки определяется в соответствии с Заданием на оценку. Итоговые значения искомых стоимостей в соответствии с Заданием на оценку фиксируются на дату проведения оценки как для базового периода;
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно определяемой стоимости объекта;
8. Исполнителю не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда;
9. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций;
10. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;
11. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность;
12. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки 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.
13. При оценке Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями.

### **1.5. Сертификат оценки**

Подписавший данный отчет (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Оценщиком использованы только факты, соответствующие действительности, в пределах тех сведений, которыми он располагал на момент оценки. Оценщики произвели наружный и внутренний осмотр оцениваемого имущества, и полностью полагаются на информацию, полученную от заказчика.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах допущений и лимитирующих условий и ограничений, приведенных в отчете.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете. Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете, сформулированы применительно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №1-3), утвержденных Министерством экономического развития и торговли РФ

## **ООО «Гуголплекс»**

приказом № 254, 255, 256 от 20.06.2007 г. Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. и изменениями.

### **1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

Настоящая работа выполнена с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки в соответствии с нормативными стандартами обязательными к применению оценочной деятельности.

Основными нормативами для проведения настоящей работы послужили:

1. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 ФЗ от 29.07.98 г.;
2. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» Утвержден приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014.
6. Международные стандарты оценки (МСО 2011)
7. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.).

### **1.7. Перечень документов, используемых оценщиком**

При составлении отчета были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком:

- Решение Арбитражного суда г. Москвы дело № А40-164223/2017-66-215 от 25.01.2019 г.
- Акт инвентаризации имущества ООО «АК Лифтмаш» от 22.04.2019 г.
- Выписка из ЕГРН № 99/2019/2653833694 от 08.06.2019 г.;
- Выписка из ЕГРН 99/2019/265383538 от 08.06.2019 г.;
- Фотоматериалы.

### **1.8. Источники информации, использованные при проведении оценки**

1. ФЗ РФ №135-ФЗ от 29.07.98 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№297-299 от 20 мая 2015 года.
3. Федеральный стандарт оценки ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014;
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости (сер. «Оценочная деятельность») Учебное и практическое пособие Под общ. ред. В.Н.Зарубина, В.М.Рутгайзера. М., 1998года
5. Оценка недвижимости. Учебник. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. Москва «Финансы и статистика», 2006 г.,
6. Оценка стоимости имущества. Учебник. Под ред. И.В. Косоруковой, Москва, Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012 г.;
7. Сайт GKS РФ;
8. Сайт GKSG. Москва;
9. Интернет-ресурсы [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) и пр.

### **1.9. Термины и определения**

#### **Рыночная стоимость**

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством



## **ООО «Гуголплекс»**

	<p>публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>-цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>-платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
<b>Виды стоимости</b>	<p>объекта оценки, отличные от рыночной стоимости, в соответствии со стандартами оценки РФ:</p> <p>-инвестиционная стоимость;</p> <p>-ликвидационная стоимость;</p> <p>-кадастровая стоимость.</p>
<b>Недвижимость</b>	<p>- физическая земля и все вещи, которые являются естественной её частью, а также предметы, прикрепленные к земле людьми.</p>
<b>Улучшения</b>	<p>– здания, сооружения или преобразования земли постоянного характера, связанные с расходом труда и капитала и имеющие цель повысить стоимость или полезность объекта имущества. Улучшения различаются по структурам использования и экономическим срокам службы.</p>
<b>Стоимость улучшений</b>	<p>– стоимость, добавляемая к земле улучшениями, такими как здания, сооружения или обогащения земли постоянного характера, включающие расходы труда и капитала и предполагающие повышение стоимости или полезности имущества. Улучшения обладают различным характером использования и экономические сроки службы.</p>
<b>Объект оценки</b>	<p>– имущество, права, обязательства и другие объекты, имеющие ценность и предъявленные к оценке.</p> <p>Иными словами, это объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.</p>
<b>Дата проведения оценки</b>	<p>- календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.</p>
<b>Процедура оценки имущества</b>	<p>– совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.</p>
<b>Подходы к оценке</b>	<p>Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, используют следующие подходы к оценке – затратный, сравнительный, доходный.</p>
<b>Затратный подход</b>	<p>– 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.</p>
<b>Сравнительный подход</b>	<p>– 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.</p>
<b>Доходный подход</b>	<p>– совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. При реализации доходного подхода используют следующие методы – прямой капитализации; дисконтирования денежных потоков, валовой ренты, остатка и ипотечно-инвестиционного анализа.</p>
<b>Метод оценки</b>	<p>- способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p>
<b>Износ имущества</b>	<p>– снижение стоимости имущества под действием различных причин.</p>

	<p>Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.</p>
<b>Физический износ имущества</b>	– износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.
<b>Функциональный износ имущества</b>	– износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу.
<b>Внешний износ имущества</b>	– износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.
<b>Устранимый износ имущества</b>	– износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.
<b>Неустранимый износ имущества</b>	– износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.
<b>Скорректированная цена имущества</b>	– цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.
<b>Срок экспозиции объекта оценки</b>	- период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
<b>Согласование результата оценки</b>	– получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.
<b>Передача права собственности</b>	– надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.
<b>Ограничивающие условия</b>	– заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.
<b>Аналог объекта оценки</b>	- сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.
<b>Итоговая величина - стоимости объекта оценки</b>	указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки 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. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

### 1.10. Анализ достаточности информации

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком.

Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- ✓ данные, предоставленные Заказчиком (см. подраздел 1.7. «Перечень документов, используемых оценщиком», Приложение «Копии документов, предоставленных Заказчиком»);
- ✓ нормативные документы (полный перечень см. подраздел 1.6. «Применяемые стандарты оценочной деятельности» и подраздел 1.8 «Источники информации, использованные при проведении оценки»);

- ✓ методическая литература (полный перечень см. подраздел 1.8 «Источники информации, использованные при проведении оценки»);

Информация, содержащаяся в представленных Заказчиком документах, достаточна для оценки объекта оценки. Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений. Выбор подходов и методов оценки будет осуществлен в соответствующем разделе Отчета. Объем и глубина выполненного исследования соответствуют критерию необходимости и достаточности.

### 1.11 Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки

1. Заключение с заказчиком договора об оценке.
2. Сбор документов и информации об объекте оценки.
3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки,
4. Анализ наиболее эффективного использования. Вывод о наиболее эффективном использовании на дату оценки основывается на анализе собранной информации с учетом существующих и предполагаемых на ближайшую перспективу ограничений на применение оцениваемого объекта.
5. Выбор методов оценки по существующим подходам определяется ее целью, полнотой и достоверностью имеющейся исходной информации для применения каждого метода.
6. Расчет стоимости объекта оценки тремя подходами или обоснование отказа от применения подхода в рамках всех вариантов НЭИ;
7. Согласование результатов оценки, выбор наиболее эффективного варианта использования и определение итоговой величины стоимости;
8. Подготовка Отчета об оценке;
9. Передача заказчику отчета об оценке.

## 2. ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Местоположение объекта оценки

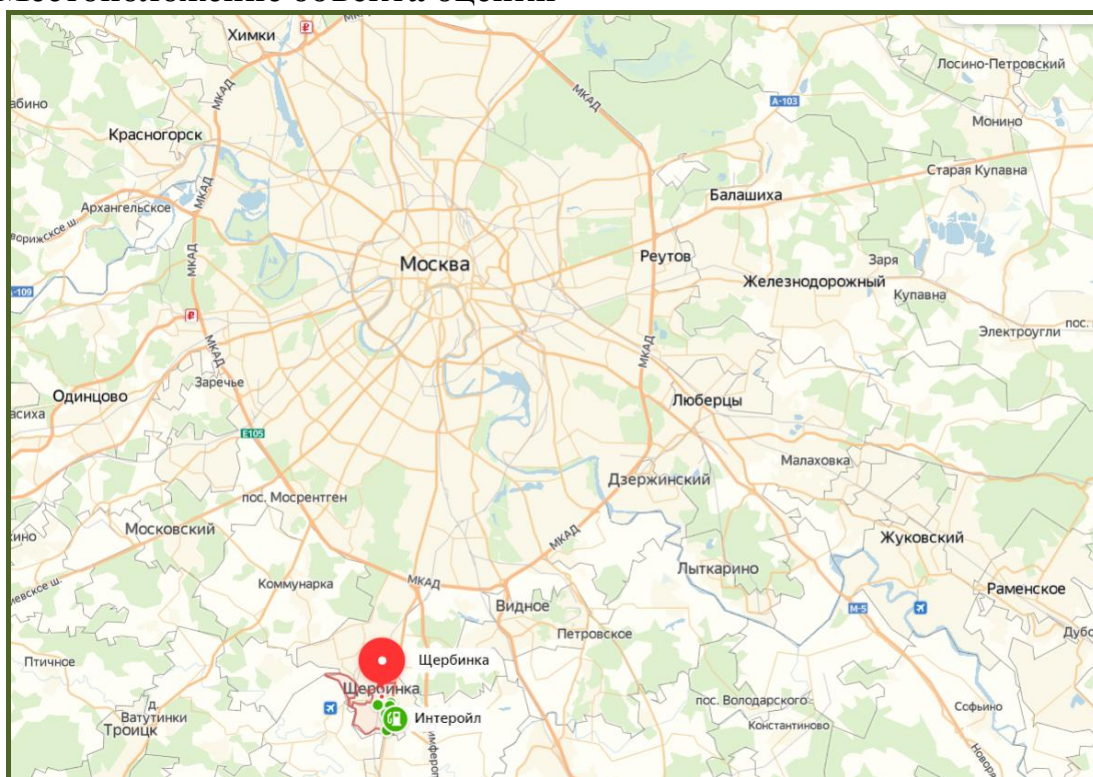


Рис. 1 Местоположение объекта оценки на карте относительно центра города

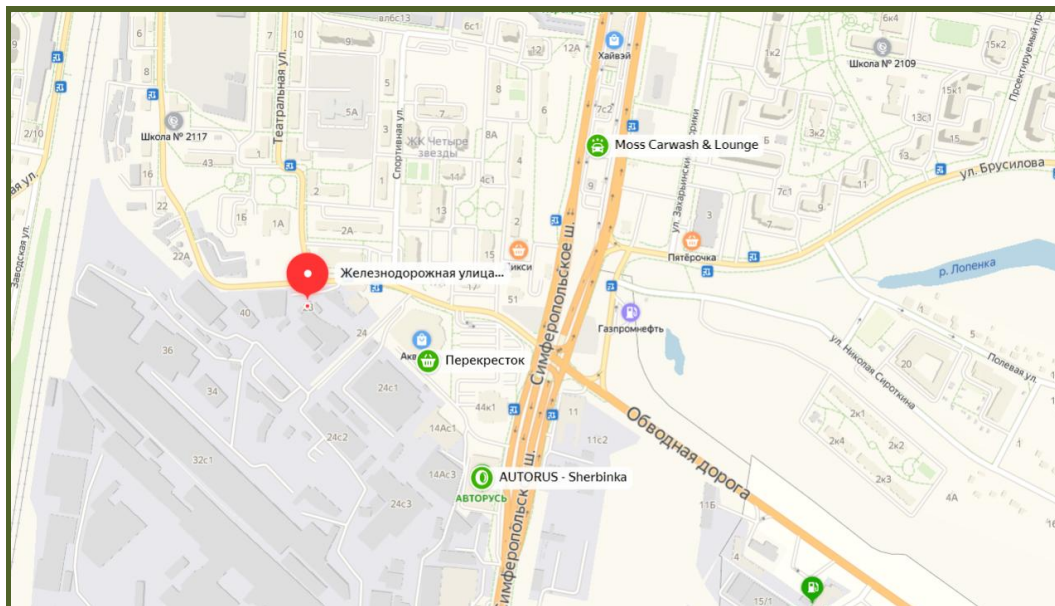


Рис. 2 Ориентировочное местоположение объекта оценки на карте района

## 2.2. Общие сведения об объекте оценки

**Объектом оценки в рамках настоящего Отчета является:**

- нежилое здание, общей площадью 80,3 кв.м., кадастровый номер: 77:13:0000000:1021, местоположение: г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28;
- объект незавершенного строительства, степень готовности 80%, общей площадью 218,9 кв.м., кадастровый номер: 77:13:0000000:881, местоположение: г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28.

**Имущественные права на объект имущества:** право собственности.

Таблица 2.1.

Параметры	Характеристики
Собственник объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «АК Лифтмаш»
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Выписка из ЕГРН № 99/2019/2653833694 от 08.06.2019 г.; Выписка из ЕГРН 99/2019/265383538 от 08.06.2019 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

Источник: данные Заказчика

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав.

## 2.3. Технические характеристики объекта оценки

Нежилое здание, общей площадью 80,3 кв.м., кадастровый номер: 77:13:0000000:1021, местоположение: г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28;

Таблица 2.2. Технические характеристики объекта оценки

Наименование характеристик и параметров, ед. измерения	Нежилое здание
Местоположение	г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28
Кадастровый (или условный) номер	77:13:0000000:1021
Площадь с учетом прочей, кв.м.	80,3
Этаж/этажность	1
Тип планировки комнат	Стандарт
<b>Наличие и особенности инженерного оборудования</b>	
Отопление	есть



**ООО «Гуголплекс»**

Холодное водоснабжение	есть
Горячее водоснабжение	-
Канализация	есть
Парковка	Парковка на прилегающей территории
Телефон, наличие дополнительных улучшений	есть
Текущее использование	Эксплуатируется
Состояние здания	Хорошее

**Фотоматериалы**



Объект незавершенного строительства, степень готовности 80%, общей площадью 218,9 кв.м., кадастровый номер: 77:13:0000000:881, местоположение: г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28.

Таблица 2.3. Технические характеристики объекта оценки

Наименование характеристик и параметров, ед. измерения	Нежилое здание
Местоположение	г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28
Кадастровый (или условный) номер	77:13:0000000:881
Площадь с учетом прочей, кв.м.	218,9
Этаж/этажность	1
Тип планировки комнат	Стандарт
<b>Наличие и особенности инженерного оборудования</b>	
Отопление	-
Холодное водоснабжение	-
Горячее водоснабжение	-
Канализация	-
Парковка	Парковка на прилегающей территории
Телефон, наличие дополнительных улучшений	-

ООО «Гуголплекс»

Текущее использование	Не эксплуатируется
Состояние здания	Хорошее

Фотоматериалы





### 3. ОБЗОР РЫНКА

#### 3.1. Макро – и микроэкономические показатели, влияющие на стоимость объекта

Таблица 3.1. Социально – экономические показатели России январь – май 2019г.

	Май 2019 г.	В % к		Январь- май 2019 г. в % к январю- маю 2018 г.	Справочно		
		маю 2018 г.	апрелю 2019 г.		май 2018 г. в % к		январь- май 2018 г. в % к январю- маю 2017 г.
					маю 2017 г.	апрелю 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	24487,1 <sup>1)</sup>			100,5 <sup>2)</sup>			101,9 <sup>3)</sup>
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		99,7	98,1	101,1	104,5	101,2	104,0
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		100,9	97,9	102,4	103,7	101,5	103,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	352,8	101,0	111,6	101,2	102,2	111,9	102,3
Грузооборот транспорта, млрд т- км	477,2	101,1	100,3	102,1	102,8	101,7	103,1
в том числе железнодорожного транспорта	224,5	102,3	100,0	102,7	104,6	101,5	104,8
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	142,0	98,3	98,0	100,2	100,2	99,2	99,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2688,9	101,4	101,3	101,7	102,9	101,6	102,8
Объем платных услуг населению млрд рублей	803,1	99,7	96,9	101,1	103,1	98,7	102,6
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	57,6 <sup>5)</sup>	101,2 <sup>6)</sup>	100,3 <sup>7)</sup>	99,7 <sup>8)</sup>	128,4 <sup>6)</sup>	97,6 <sup>7)</sup>	123,5 <sup>8)</sup>
в том числе: экспорт товаров	35,7	99,1	97,7	100,0	137,9	98,1	126,7
импорт товаров	22,0	104,7	104,7	99,0	114,9	96,9	118,2
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2635,1 <sup>9)</sup>			100,5 <sup>2)</sup>			103,8 <sup>3)</sup>
Индекс потребительских цен		105,1	100,3	105,2	102,4	100,4	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		108,6	101,8	109,9	112,0	103,9	107,0
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>				97,7 <sup>2)</sup>			101,4 <sup>3),11)</sup>
Среднемесячная начисленная зарплатная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	48510 <sup>12)</sup>	108,1 <sup>12)</sup>	101,0 <sup>12)</sup>	107,3 <sup>12)</sup>	110,2	101,3	111,6
реальная		102,8 <sup>12)</sup>	100,7 <sup>12)</sup>	102,0 <sup>12)</sup>	107,6	100,9	109,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4	94,3	95,7	94,4	91,5	97,2	91,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,8	106,3	95,0	102,4	86,7	96,4	86,3

1) Данные за I квартал 2019 г. (первая оценка).

## ООО «Гуголплекс»

	Май 2019 г.	В % к		Январь- май 2019 г. в % к январю- маю 2018 г.	Справочно		
		маю 2018 г.	апрелю 2019 г.		май 2018 г. в % к		январь- май 2018 г. в % к январю- маю 2017 г.
					маю 2017 г.	апрелю 2018 г.	
<p>2) I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 года.</p> <p>3) I квартал 2018 г. в % к I кварталу 2017 года.</p> <p>4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".</p> <p>5) Данные за апрель 2019 года.</p> <p>6) Апрель 2019 г. и апрель 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.</p> <p>7) Апрель 2019 г. и апрель 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.</p> <p>8) Январь-апрель 2019 г. и январь-апрель 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.</p> <p>9) Данные за I квартал 2019 года.</p> <p>10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).</p> <p>11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.</p> <p>12) Предварительная оценка.<sup>1</sup></p>							

На основании вышеприведенного анализа, социально-экономическую ситуацию в стране можно охарактеризовать как «хорошую». Серьезные риски способные влиять на рыночную стоимость объекта оценки отсутствуют.

### 3.2 Анализ местоположения объекта

Щербинка — город, поселение и городской округ в составе Москвы, входит в Новомосковский административный округ (НАО) Москвы. С точки зрения административного деления Щербинка представляет собой поселение, с точки зрения муниципального деления — городской округ.

Население — 51 036 чел. (2018).

Поселение расположено на Варшавском шоссе. Железнодорожная станция Щербинка на Курском направлении МЖД. На севере и востоке граничит с районом Южное Бутово Юго-Западного административного округа, на юге и юго-западе — с поселением Воскресенское Новомосковского административного округа. Примерно в 10 километрах к югу от Щербинки расположен город Подольск.

Статус города районного подчинения Щербинка имеет с 1975 года, города областного подчинения — с 1992 года. В 1988 году часть города Щербинка восточнее 29 км старого Симферопольского шоссе была включена в состав Москвы (микрорайон Щербинка в районе Южное Бутово). В 2004 году в состав города был включён посёлок Гарнизона «Остафьево». С 2005 года образован одноимённый городской округ.

С 1 июля 2012 года Щербинка включена в состав Москвы в ходе масштабного увеличения её территории на юго-запад. Первая информация о планируемом присоединении появилась 19 августа 2011 года, хотя первоначально Щербинку предполагалось оставить Московской области.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2019/social/osn-05-2019.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/social/osn-05-2019.pdf)

<sup>2</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/Щербинка>



## ООО «Гуголплекс»

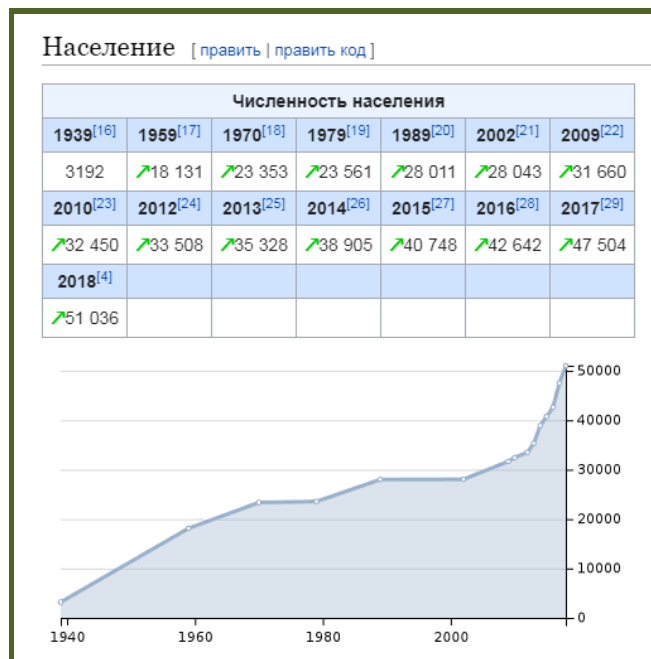


Таблица 3.2. Социально – экономические показатели Московской области май 2019 г.3

	<i>Московская область</i>		<i>Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года</i>
	<i>фактически выполнено за январь-май 2019 года</i>	<i>в % к соответствующему периоду предыдущего года</i>	
<i>Индекс промышленного производства<sup>1</sup></i>			
<i>май 2019 года в % к апрелю 2019 года</i>	94,0	x	97,9 <sup>2</sup>
<i>январь-май 2019 года в % к январю-маю 2018 года</i>	110,7	x	102,4
<i>Оборот организаций, млн. рублей</i>	4862429,4	117,4 <sup>3</sup>	...
<i>Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей</i>			
<i>добыча полезных ископаемых</i>	5545,7	127,3 <sup>3</sup>	...
<i>обрабатывающие производства</i>	984684,6	113,6 <sup>3</sup>	...
<i>обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</i>	136971,2	99,96 <sup>3</sup>	...
<i>водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов,</i>	28954,8	117,5 <sup>3</sup>	...

3

[http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/msko/resources/bee430804a7f8dec9d3c9f2ae22f80ef/Доклад+за+январь-май.rar](http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/resources/bee430804a7f8dec9d3c9f2ae22f80ef/Доклад+за+январь-май.rar)

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

<sup>2</sup> к предыдущему месяцу

<sup>3</sup> темп роста в фактических ценах

**ООО «Гуголплекс»**

	<b>Московская область</b>		<b>Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года</b>
	<b>фактически выполнено за январь-май 2019 года</b>	<b>в % к соответствующему периоду предыдущего года</b>	
<i>Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн</i>			
<i>скот и птица в живом весе</i>	133,9	106,3	101,2
<i>молоко</i>	276,2	103,1	101,5
<i>яйца, млн. штук</i>	55,1	104,2	99,4
<i>Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению</i>			
<i>май 2019 года в % к апрелю 2019 года</i>	100,33	x	100,3 <sup>1</sup>
<i>май 2019 года в % к маю 2018 года</i>	105,08	x	105,1
<i>Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в мае 2019 года, рублей</i>	4640,8	103,6 <sup>1</sup>	102,7 <sup>1</sup>
<i>Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец мая 2019 года, человек</i>	22080	97,6 <sup>1</sup>	95,0 <sup>1</sup>
<i>Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец мая 2019 года, в процентах</i>	0,5	x	...
<i>Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за март - май 2019 года, в процентах</i>	2,8	x	...
<i>Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров</i>	3654,6	118,8	108,7 <sup>2</sup>
<i>Пассажирооборот автобусов (маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-километров</i>	2822,6	96,3	...
<i>Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций за апрель 2019 года, рублей</i>	55096,8	108,9	106,9 <sup>1</sup>
<i>апрель 2019 года в % к марту 2019 года</i>	101,2	x	101,5
<i>январь-апрель 2019 года</i>	52869,5	107,7	106,6
<i>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства за апрель 2019 года, рублей</i>	61225,1	109,1	...
<i>апрель 2019 года в % к марту 2019 года</i>	101,8	x	...
<i>январь-апрель 2019 года</i>	58602,8	107,6	
<i>Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июня 2019 года, тыс. рублей</i>	8184,0	105,9 <sup>1</sup>	101,6 <sup>1</sup>
<i>Оборот торговли, млн. рублей</i>			
<i>розничной торговли по всем каналам реализации</i>	997197,9	104,8	101,7

<sup>1</sup> к предыдущему месяцу

<sup>1</sup> к предыдущему месяцу

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

<sup>1</sup> к предыдущему месяцу

**ООО «Гуголплекс»**

<i>оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности</i>	2443949,9	110,8	...
<i>Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 июня 2019 года</i>			
<i>млн. рублей</i>	122895,7	91,1 <sup>1</sup>	...
<i>уровень запасов, дней торговли</i>	31	86,1 <sup>1</sup>	...
<i>Оборот общественного питания, млн. рублей</i>	49756,7	114,7	...
<i>Объем платных услуг, оказанных населению, млн. рублей</i>	211054,7	98,6	101,1
<i>Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн. рублей</i>	140353,7	97,6	100,1
<i>Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м общей площади</i>	2915,5	82,9	102,0
<i>Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-апрель 2019 года, млн. рублей в фактических ценах</i>	163389,6 <sup>1</sup>	128,5 <sup>1</sup>	...
<i>Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец апреля 2019 года, млн. рублей</i>			
<i>дебиторская</i>	2255431,4 <sup>1</sup>	102,1 <sup>1,2</sup>	...
<i>кредиторская</i>	3102072,3 <sup>1</sup>	102,2 <sup>1,2</sup>	...
<i>из неё просроченная</i>	40686,8 <sup>1</sup>	88,6 <sup>1,2</sup>	95,9 <sup>2</sup>
<i>Из общей суммы кредиторской задолженности – задолженность по платежам в бюджет на конец апреля 2019 года, млн. рублей</i>	119539,4 <sup>1</sup>	94,7 <sup>1,2</sup>	...
<i>из неё просроченная</i>	918,3 <sup>1</sup>	98,4 <sup>1,2</sup>	...

### **3.3. Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки**

Рынок коммерческой недвижимости Московской области 2018: итоговый обзор и прогнозы на 2019 год

2018 год закончился для рынка недвижимости позитивно. Объем сделок на офисном рынке Москвы за год достиг 2 млн кв.м – абсолютный исторический рекорд. Средние взвешенные ставки на офисы по Москве за год выросли на 2,3% в реальном исчислении. При этом ставки в центре города выросли в реальном исчислении на 13%, а за пределами третьего кольца ставки упали на 3% в реальном исчислении. Разрыв между дорогой недвижимостью и дешевой усугубляется.

Жилое строительство и инфраструктурные проекты рассматриваются как локомотивы роста экономики. Рост потребительского сектора ожидается минимальный, это означает фактический конец потребительского бума. Отсутствие экономического роста в целом означает, что произойдет перераспределение масштаба вклада отраслей в экономику. В соответствии с прогнозом правительства лидерами роста будут строительство, финансовый сектор и перерабатывающие производства. Потребительский сектор, образование и медицина будут расти прежними темпами.

На рынке недвижимости сохранится тенденция к росту диспаритета между успешными объектами и объектами «второго эшелона». Лидерам все труднее будет сохранять высокий статус,

<sup>1</sup> к предыдущему месяцу

<sup>1</sup> уточненные данные

<sup>2</sup> к предыдущему месяцу

а привлекательное местоположение не будет гарантировать успех в связи со значительными переменами в городской структуре, увеличением периферийной плотности населения и сменой поколений. Диспаритет будет увеличиваться не только в социальной сфере, но и в бизнесе: разрыв между лидерами и аутсайдерами даже в одной отрасли будет все больше увеличиваться. Фактически принадлежность к лидерам для бизнеса будет определяться доступом к финансированию и государственным проектам.

2018 год показал рекордные темпы роста задолженности домохозяйств. За 11 месяцев совокупный долг домохозяйств вырос на 21% и достиг 250 000 рублей на одно домохозяйство в среднем по России. Рост ипотечной задолженности домохозяйств составил 23%. Размер ипотечного долга домохозяйств в России – 6% от ВВП.



Несмотря на высокие темпы роста, соотношение ипотечного долга и ВВП до сих пор остается самым низким в Европе. В Восточной Европе ипотека составляет 15-20% от ВВП, а в Западной 70-100%. Высокие темпы роста ипотечного долга при высоких процентных ставках означают, что потребительские расходы будут ограничены, так как все большая доля доходов домохозяйств направляется на погашение кредитов.

В конце 2018 года сохранилась позитивная динамика роста кредитования в торговле. Это означает, что в начале года розничные продажи будут относительно стабильны. Скорее всего сжатие розницы возобновится во втором квартале 2019 года.

Долг компаний, занимающихся недвижимостью и строительством, не растет с 2015 года. Доля просроченной задолженности в этих секторах остается высокой: 23% по операциям с недвижимостью и 18% в строительстве. Однако переход жилищного строительства на проектное финансирование станет стимулом для роста кредитования строительства в 2019-2020 годах.

Бегство иностранного капитала из российской недвижимости завершилось в 2018 году. Сжатие инвестиционного рынка в прошлом году будет стимулировать рост ставок капитализации. Эксперты Cushman & Wakefield ожидают, что в 2019 году инвестиционный рынок «оттолкнется от дна» за счет роста интереса со стороны российских корпораций.

Инвестиции в коммерческую недвижимость России по итогам 2018 года составили 1,6 млрд евро. На 2019 год прогнозируется увеличение объема инвестиции в коммерческую недвижимость РФ до 2,5 млрд евро. Восстановление объемов сделок ожидается в 2019-2020 годах.

### **Офисная недвижимость**

На рынке офисов 2018 год стал годом рекордов: по объему сделок зафиксирован исторический максимум, а объем нового офисного строительства достиг исторического минимума за последние 15 лет. Объем нового офисного строительства в классе «А» и «В» составил 133 000 кв.м. Объем поглощения – 415 000 кв.м. Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы – 2 млн кв.м.

Формирование новой реальности на рынке завершилось. Сформировавшаяся конъюнктура офисного рынка предполагает стабильные объемы строительства, небольшую положительную абсорбцию и умеренный рост арендной ставки на уровне индексации. В реальном исчислении ставки будут стабильны.

## ООО «Гуголплекс»

Рекорд низкого объема нового строительства превзошел ожидания. Вместо планируемых 200 000 кв.м новое строительство в 2018 году составило всего 133 000 кв.м. В IV квартале 2018 года было введено лишь одно офисное здание (БЦ «Амальтея», класс «А»).

Строительная активность была распределена по всему городу – примерно одинаковое количество квадратных метров офисов было построено в традиционных деловых субрынках в центре города и за пределами ТТК. При этом, площадь большинства новых зданий не превышает 20 000 кв.м. Исключение составили БЦ «Новион» (22000 кв.м) и «Амальтея» (31000 кв.м).

Несмотря на то, что в 2019 году к вводу в эксплуатацию заявлено 400 000 кв.м, по оценкам Cushman & Wakefield новое строительство будет гораздо скромнее (150-200 тысяч кв.м). Крупнейшим станет объект класса «А» – «Искра Парк», с офисной арендуемой площадью 50 000 кв.м. Объекты нового строительства будут равномерно распределены по Москве, крупнейшие из них будут построены за пределами ТТК.

В четвертом квартале объем сделок составил 640 000 кв.м. Значительный скачок роста произошел за счет увеличения спроса в классе «В», спрос на офисы класса «А» продолжает умеренный рост. Самыми активными индустриями в 2018 году по количеству сделок являются сегменты Банки и финансы (12%), ИТ и компьютеры (9%), Розничная торговля (8%). Основной спрос по закрытым сделкам пришелся на блоки менее 2000 кв.м, и лишь 30% спроса – на блоки более 2000 кв.м. Вместе с тем на рынке наблюдается локальный дефицит крупных консолидированных офисных блоков в центре Москвы. В 2019-2020 годах ожидается снижение спроса. Тем не менее, показатель останется на естественном для рынка уровне – 1,6-1,8 млн кв.м. В среднесрочной перспективе к 2022 году спрос снова выйдет на уровень 2017-2018 годов. На фоне рекордно высокого спроса и низкого объема нового строительства, вакансия на рынке офисов снизилась на 1,8 п.п. с конца 2017 года и составила 10,4% в IV квартале 2018 года. В ближайшие годы объем вакантных площадей будет оставаться на уровне, сравнимом с 2018 годом.



Тренд на снижение уровня вакансии, начавшийся в 2017 году, наблюдался весь прошлый год. По данным на конец 2018 года уровень вакансии составил 10,4%. Данное снижение вызвано главным образом уменьшением вакансии в офисных пространствах класса «А» за пределами Садового кольца столицы. В то время как в историческом центре Москвы уровень вакансии постепенно растет. Начиная с 2015 года вакансия в классе «А» постепенно уменьшается от первого квартала к последнему, в целом, снижаясь последние 4 года схожими темпами. В классе «В» уровень вакансии последние 2 года стабилен.

В 2018 году Центр и Западное направление были самыми популярными при выборе офиса. Уровень вакансии в Москве снижался за счет высокого спроса на площади в таких субрынках как: Центральный Деловой, Сити, Юго-Западный и Северо-Западный. Самое заметное снижение уровня вакансии произошло в таких субрынках как: Кутузовский, Белорусский и Басманный. Ввиду недостатка предложения больших офисов в центре Москвы, арендаторы также уделяют больше внимания вариантам размещения в бизнес центрах между ТТК и МКАД.

Ставки аренды на офисные площади продолжают расти. Уровень ставок аренды на офисы в Москве в 2018 году в среднем по рынку вырос на 5% относительно 2017 года. Большое влияние на рост оказало удорожание класса «А» в центре Москвы в пределах Садового кольца.

## ООО «Гуголплекс»



Средневзвешенный долларовой эквивалент ставок аренды в классе «А» по состоянию на конец 2018 года составляет \$454 за кв.м в год (28 177 руб. за кв.м в год). Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды в офисном классе «В» – 15 030 руб. за кв.м в год (\$238 за кв.м в год). Средняя ставка продолжит расти на 4-6% в год в ближайшие годы.

### Складская недвижимость

Спрос на складскую недвижимость стабилен. 2018 год показал рекордный спрос на складские помещения в Московском регионе – объем сделок достиг максимального за 10 лет уровня в 1,9 млн кв.м. Средний размер сделки не изменился по сравнению с 2017 годом и составил 15 000 кв.м, поэтому рост произошел за счет увеличения количества сделок. Доля свободных площадей постепенно снижается, наблюдается отсутствие предложения больших блоков (более 20 000 кв.м) готовых для аренды/покупки. Однако тренда на рост спекулятивного строительства нет, основную долю объектов, планируемых к вводу в 2019 году, составляют проекты built-to-suit. В Московском регионе отмечается дефицит новых площадок для строительства складской недвижимости на наиболее востребованных направлениях (юг и север).



На фоне рекордного объема сделок, на протяжении 2018 года отмечалось постепенное снижение уровня свободных площадей. В связи с ограниченным вводом спекулятивных объектов (всего 35% от нового строительства в 2019 году) и сохранением высокого спроса на складские площади аналитики Cushman & Wakefield ожидают, что данный тренд сохранится в следующем году. В 2018 году арендная ставка выросла по сравнению с 2017 на 10% и находится на уровне 3600-3800 руб. за кв.м в год. При условии сохранения благоприятной конъюнктуры рынка – высокого спроса и уменьшения доли свободных площадей, в 2019 году возможен дальнейший рост арендной ставки.

В 2018 году предложение увеличилось на 787 000 кв.м складских площадей, что в два раза превышает показатель 2017 года. Ожидается, что в 2019 году объем ввода составит около 700 000 кв.м, в основном новое строительство будет обеспечено за счет объектов built-to-suit.

## **ООО «Гуголплекс»**

В 2018 году было арендовано и куплено 1,9 млн кв.м качественных складских площадей, что является рекордным показателем за последние 10 лет. По прогнозам Cushman & Wakefield в 2019 году спрос снизится до естественного для рынка уровня, объем сделок составит около 1,5 млн кв.м качественных складских площадей. Традиционно наибольшую долю в объеме сделок по продаже и аренде складских площадей занимают компании сегмента розничной торговли. В этом сегменте средний размер сделки выше чем в среднем по рынку – 24 500 кв.м.

Объем ввода новых складских площадей в регионах России находится на низком уровне – в 2018 году в регионах было построено 301 000 кв.м складской недвижимости. Аналогично с Московским рынком в регионах отмечается недостаток спекулятивного строительства. В ответ на дефицит предложения в следующем году ожидается рост строительной активности в целом ряде регионов (Екатеринбург, Новосибирск, Ростов-на-Дону).

На конец года объем арендованных и купленных складов в регионах РФ составил 556 000 кв.м. При одинаковом количестве сделок по сравнению с 2017 годом, отмечается увеличение среднего размера с 7000 кв.м до 10 000 кв.м. Санкт-Петербург лидирует по объему заключенных сделок – 44% от общего объема арендованных и купленных площадей в регионах России.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> <https://zдание.info/2393/2467/news/13212>



ООО «Гуголплекс»

Таблица 3.3. Предложения о продаже коммерческой недвижимости (помещения свободного назначения) на территории Новой Москвы и Московской области без учета скидки на торг.

№ п/п	Описание объявления	Дата предложения	Местоположение	Источник информации	Стоимость объекта	Общая площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.
1	Предлагается помещение по адресу: г. Щербинка ул. Симферопольское шоссе 8б . Отдельно стоящее нежилое здание состоящее из 2-х этажей. Общая площадь помещения составляет 300 м2.+ 3 сотки земли. Все в собственности. Расположено на первой линии дороги. Трафик: Высокий автомобильный трафик. Имеются удобные подъездные пути. Планировка: Зальная планировка. Мощность: Выделенная электрическая мощность на помещение 90 кВт. Потолки: Высота потолков 2.8 м на 1-ом этаже и 2.5 на 2 ом этаже. Коммуникации: Проведены все центральные коммуникации (свет, вода, канализация). Вытяжка установлена. На данный момент сидят стабильные арендаторы: Аптека	19.06.2019	г. Щербинка ул. Симферопольское шоссе 8б	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_na_simferopolskom_sh.8b_1764386576">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_na_simferopolskom_sh.8b_1764386576</a>	22 500 000	300,0	75 000
2	Нежилое здание 2-х этажное (можно под отель) находится рядом с ж/д станцией Щербинка и ТД "Максим". Типовой ремонт	09.07.2019	Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка, туп. Бутовский, 13А	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/157043190/">https://www.cian.ru/sale/commercial/157043190/</a>	35 931 000	406,8	88 326
3	Нежилое помещение свободного назначения,отдельный вход 1 этаж ,монолитного дома,потолки высокие, свободная планировка,четыре комнаты, площадь одной из них-58 кв метров с панорамными окнами,торг уместен. Без ремонта	09.07.2019	Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка, Южный квартал, 6	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/211183839/">https://www.cian.ru/sale/commercial/211183839/</a>	9 925 000	143,0	69 406
4	Площадь: 104.1 м <sup>2</sup> Адрес: Щербинка г, Барышевская Роща ул, 2 Арт. 12888835 Продажа помещения в Новой Москве, ЖК Прима парк. Адрес: Москва, Щербинка, Барышевская роща дом 2 Этаж 1/14	28.06.2019	Щербинка г, Барышевская Роща ул, 2	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_moskva_scherbinka_baryshevskaya_roscha_dom_2_133895">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_moskva_scherbinka_baryshevskaya_roscha_dom_2_133895</a>	9 900 000	104,1	95 101



ООО «Гуголплекс»

	<p>Тип дома монолит-кирпич Площадь – 104,1 м2 Планировка - свободная Стоимость – 9 900 000 р.</p> <p>Помещение расположено на первом этаже, имеет два отдельных входа, большие витражные окна. Высота потолка 4,3 м. Выделенная электрическая мощность 17,9 кВт.</p> <p>Свободная планировка, все городские системы жизнеобеспечения. Практически все квартиры проданы и заселены.</p> <p>Все нежилые помещения в районе проданы, большая часть сдана в аренду.</p>			<u>6391</u>			
5	<p>Продается нежилое помещение с ремонтом в новом благоустроенном полностью заселенном микрорайоне. Установлен кондиционер. Рядом , школа, детский сад. Отдельный вход с тамбуром. Оперативный показ. В помещении сделан качественный ремонт. Удобная транспортная доступность. Проходимость (в доме находятся помещение Почты России, магазин Магнит, Красное и белое) 1/13 этаж, типовой ремонт</p>	28.05.2019	Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка, ул. Барышевская Роща, 1	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/207675471/">https://www.cian.ru/sale/commercial/207675471/</a>	5 000 000	45,4	110 132
6	<p>Пристроенное к десятиэтажному жилому дому помещение. Первый этаж. Планировка позволяет выделить большой торговый зал. Ранее в помещении размещалось отделение СБЕРБАНКА. Площадь 144 м2. Первая линия, два входа, центральные коммуникации, санузел, кондиционер, пожарная и охранная сигнализация. Без комиссии.</p>	02.07.2019	Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка, ул. Рабочая, 9	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/204233410/">https://www.cian.ru/sale/commercial/204233410/</a>	11 000 000	144,0	76 389
7	<p>Площадь: 320 м<sup>2</sup> Адрес: Юбилейная ул, 14</p> <p>В продаже нежилое помещение (встроено-пристроенное), общей площадью 320 кв.м., расположенное в г. Щербинка. Помещение имеет зальную планировку, основная площадь 236 кв.м. Служебные помещения, включая подсобки и сан узлы составляют 82 кв.м. Помещение имеет два входа, центральный и второй вход со стороны двора. Высота потолков 3.8 м, Разрешенная мощность 60 кВт (есть</p>	08.07.2019	г. Щербинка, Юбилейная ул, 14	<a href="https://www.avito.ru/scherbinka/kommercheskaya_nedvizhimost/n_ezhiloe_pomeschenie_320_m2_g_scherbinka_ul_yubileyn_1683156848">https://www.avito.ru/scherbinka/kommercheskaya_nedvizhimost/n_ezhiloe_pomeschenie_320_m2_g_scherbinka_ul_yubileyn_1683156848</a>	25 000 000	320,0	78 125

ООО «Гуголплекс»

	возможность для увеличения). Система отопления центральная.						
8	<p>Площадь: 151 м<sup>2</sup></p> <p>Адрес: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Булатниковское, деревня Бутово, жилой комплекс Бутово Парк, 23</p> <p>ПРОДАЮ!!! торговую площадь 151,1 кв.м, 2 этаж в жилом доме, в новом микрорайоне Бутова Парк: Московская область.</p> <p>Ремонт, имеются перегородки (гипсокартонные), большие витражные окна, рядом парковка, вход улица/двор, центральная вентиляция. (Отличный вариант под офис, для тренажерного зала, частной англ. школы, турагентства, аптеки, торговли) . Предоставление каникул на другой ремонт, ближайшие метро Бульвар Дмитрия Донского, 10 минут на общественном транспорте.</p> <p>Прикладываем фотографии помещения.</p> <p>Возможен вариант 2-х,3-х арендаторов.</p> <p>Условия договорные.</p> <p>Торг уместен</p>	08.07.2019	Московская область, Ленинский район, сельское поселение Булатниковское, деревня Бутово, жилой комплекс Бутово Парк, 23	<a href="https://www.avito.ru/scherbinka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_151_m_1769301027">https://www.avito.ru/scherbinka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_151_m_1769301027</a>	16 000 000	151,0	105 960
9	<p>Площадь: 160 м<sup>2</sup></p> <p>Адрес: Город Щербинка, ул. Почтовая, 5б.</p> <p>Продается магазин-павильон 81.6 кв.м с прилегающими к нему складом 80 кв.м, а также смежные земельные участки, на которых они расположены 109 кв.м и 94 кв.м соответственно(ЗЕМЛЯ В СОБСТВЕННОСТИ).</p> <p>Присоединенная мощность 30кВт, подключены холодное водоснабжение и канализация</p>	05.07.2019	Город Щербинка, ул. Почтовая, 5б	<a href="https://www.avito.ru/scherbinka/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyaschee_stroenie_160_m_1040487771">https://www.avito.ru/scherbinka/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno_stoyaschee_stroenie_160_m_1040487771</a>	11 000 000	160,0	68 750
10	<p>Площадь: 603 м<sup>2</sup></p> <p>Адрес: Щербинка, Москва, Остафьевское шоссе, 1</p> <p>Продается готовый арендный бизнес. Отдельно стоящее двух этажное здание на станции Щербинка. Перед здание парковка на 50 м/мест, транспортно пересадочный узел. Щербинка относится к новой Москве и активно развивается. На текущий момент здание сдано на 65 %, арендный поток</p>		Щербинка, Москва, Остафьевское шоссе, 1	<a href="https://www.avito.ru/scherbinka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_603_m_1430809883">https://www.avito.ru/scherbinka/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_603_m_1430809883</a>	69 000 000	603,0	114 428

ООО «Гуголплекс»

	составляет 600 тыс. руб в мес. , потенциал в случае заполнения оставшихся площадей 200 тыс. руб. презентация высылается по запросу.						
11	<p>Площадь: 440 м<sup>2</sup>                  Адрес: Москва, Щербинка, Набережная улица, 3А                  Адрес: город Москва, город Щербинка, улица Набережная, 3А. Общая площадь здания: 440 кв. м                  Назначение: свободное                  Парковка: наземная (8 машиномест)                  2 этажа</p> <p>Продам абсолютно новое( построили в 2015г), полностью готовое к использованию здание 440м2! Помещения отремонтированы, свободного назначения (без мебели, без перегородок). Возможно использование как под офисы, так и под небольшое производство.</p> <p>Есть два готовых, спланированных до мелочей проекта, которые мы предоставим в случае Вашей заинтересованности совершенно бесплатно!</p> <p>Здание 2х этажное, на каждом этаже с/у, на первом также имеется помещение, которое можно использовать под кухню. Территория огорожена, имеется видеонаблюдение и парковка на 8 машин. Газ, свет три фазы, вода скважина, канализация септик. Расположено в 300 метрах от Варшавского шоссе. Удобный выезд в Москву как на авто, так и общественным транспортом (остановка с автобусами в 10 мин пешком).</p> <p>Приезжайте и мы все покажем и ответим на все интересующие вопросы! Показ оперативный, наше здание функционирует и охраняется.                  Также возможна аренда (200 т.р/мес)</p>	19.06.2019	Москва, город Щербинка, улица Набережная, 3А	<a href="https://www.avito.ru/scherbinka/kommercheskaya_nedvizhimost/arendaprodazha_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_1341889556">https://www.avito.ru/scherbinka/kommercheskaya_nedvizhimost/arendaprodazha_pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_1341889556</a>	18 500 000	440,0	42 045
12	<p>Площадь: 1479 м<sup>2</sup>                  Адрес: Москва, поселение Десёновское, посёлок Ватутинки, 34                  Трехэтажное здание со свободной планировкой, на 36-м км Калужского шоссе.</p>	14.06.2019	Москва, поселение Десёновское, посёлок Ватутинки, 34	<a href="https://www.avito.ru/vatutinki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1479">https://www.avito.ru/vatutinki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1479</a>	100 000 000	1 479,0	67 613

ООО «Гуголплекс»

	<p>Высота потолков - 3 м.          Электрическая мощность - 100 кВт          Земельный участок - 0,4 га.          Отличная транспортная доступность. Подходит для размещения магазинов и офисов.</p>			<u>m 1695471069</u>			
13	<p>Площадь: 100 м<sup>2</sup>          Адрес: Московская область, Одинцовский район, дачный посёлок Лесной Городок, Центральная улица, 65/1          Коммерческое помещение в цокольном этаже 3-х этажного Делового Центра. Качественный дизайнерский Евроремонт. Помещение состоит из нескольких комнат, но возможна перепланировка. Есть окна-форточки. Отопление центральное. Электричество. Подведена вода. СВОБОДНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ. Оборудование и мебель оставляется по желанию клиента. Отдельный вход со двора. Хорошо отлажены все коммуникации. Кондиционеры. Вентиляция. Предоставляются телефонные номера и выделенный интернет (договоры с провайдером). От МКАД 12 км по Минскому и Можайскому шоссе, от Одинцово 5 км. Рядом выезд на скоростную платную трассу (в одной минуте езды на машине), напротив здания автобусная остановка в обе стороны (Одинцово-Лесной городок-ЖД станция "Лесной городок"), ж/д станция Лесной городок Киевского направления в 15 минутах ходьбы средним темпом. Предусмотрены каникулы на подготовку к эксплуатации. Территория охраняется (шлагбаум). Бывшая студия Пилатеса и Йоги. Имеет несколько залов для тренировок, массажная комната и кабинет косметолога, а также две раздевалки с душевыми и туалетами. ВОЗМОЖНО ИСПОЛЬЗОВАТЬ В ДРУГОМ НАЗНАЧЕНИИ!          Коммунальные платежи включены в сумму оплаты!!! НА ПЛАНЕ помещение показано ЖЁЛТЫМ ЦВЕТОМ!</p>	09.07.2019	<p>Московская область, Одинцовский район, дачный посёлок Лесной Городок, Центральная улица, 65/1</p>	<a href="https://www.avito.ru/lesnoy_gorodok/kommercheskaya_nedvizhimos/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_1461775173">https://www.avito.ru/lesnoy_gorodok/kommercheskaya_nedvizhimos/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_1461775173</a>	6 500 000	100,0	65 000
14	<p>Площадь: 500 м<sup>2</sup>          Адрес: Московская обл., Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, д. Малые горки</p>	27.06.2019	<p>Московская обл., Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, д.</p>	<a href="https://www.avito.ru/aprelevka/kommercheskaya_nedvizhimost/po">https://www.avito.ru/aprelevka/kommercheskaya_nedvizhimost/po</a>	23 000 000	480,0	47 917

ООО «Гуголплекс»

	<p>Продам отдельстоящее здание площадью 480 кв.м, возможно увеличение до 960 кв.м</p> <p>1-ый этаж здания-240 кв.м отделан под продуктовый магазин, уже действующий</p> <p>2-ой этаж-240 кв.м отделан под мини-гостиницу -10 номеров.</p> <p>Есть возможность отделать подвальный этаж под 2 сауны. И мансардный этаж ещё под 10 гостиничных номеров.</p> <p>Помещение расположено в деревне Малые горки, 300 м до Киевского шоссе, 400 м до г. АПРЕЛЕВКА, 27 км от МКАД по Киевскому шоссе.</p> <p>Продажа от собственника (срочно )</p>		Малые горки	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya-oblast/bykovo/kommercheskaya-nedvizhimost-po-meschenie-svobodnogo-naznacheniya-ploshchad-480-kv-m-965377291">meschenie_svobodnogo_naznacheniya_ploshchad_480_kv.m_965377291</a>			
15	<p>Площадь: 313 м<sup>2</sup></p> <p>Адрес: Московская область, Раменский городской округ, рабочий посёлок Быково, Леволинейная улица</p> <p>Вашему вниманию предлагается здание площадью 313 кв.м на участке 10 соток по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Быково, ул. Леволинейная. 20 км от МКАД по Новорязанскому или Егорьевскому шоссе.</p> <p>Объект расположен на первой линии вдоль железной дороги Рязанского направления. Идеальное место для ведения любого бизнеса.</p> <p>Участок правильной прямоугольной формы, огорожен металлическим забором.</p> <p>Кирпичное здание построено на капитальном ж/б фундаменте. Перекрытия железобетонные. Возможно возведение второго этажа, утвержденный проект имеется.</p> <p>Подключены ВСЕ центральные коммуникации.</p> <p>Здание имеет четыре входа. С фасадной стороны оборудована заасфальтированная парковка для автомобилей клиентов, с обратной стороны есть погрузочно-разгрузочная зона.</p> <p>Один собственник, физ. лицо. Продажа свободная. Звоните, уважаемые клиенты и коллеги!</p>	08.07.2019	Московская область, Раменский городской округ, рабочий посёлок Быково, Леволинейная улица	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya-oblast/bykovo/kommercheskaya-nedvizhimost-po-meschenie-svobodnogo-naznacheniya-313m-1760603038">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_bykovo/kommercheskaya_nedvizhimost_po_meschenie_svobodnogo_naznacheniya_313m_1760603038</a>	24 500 000	313,0	78 275
16	<p>Площадь: 1220 м<sup>2</sup></p>	17.06.2019	Московская область,	<a href="https://www.avito.ru/v">https://www.avito.ru/v</a>	29 000 000	1 220,0	23 770

ООО «Гуголплекс»

<p>Адрес: Московская область, Воскресенск Лот 30904 - 1750. Продажа здания 1220 кв.м в городе Воскресенск, 80 км от МКАД по Казанскому направлению, Новорязанское или Рязанское шоссе.</p> <p>Отдельно стоящее нежилое здание свободного назначения с действующим клубом-рестораном и пивным баром.</p> <p>Возможное использование - под банкетный зал, медцентр, отель или пансион для престарелых.</p> <p>1-я линия домов с высоким трафиком (поток) машин, отсутствие в 50 метровой зоне медицинских и образовательных учреждений. Удобные пути подъездов автомобиле и подхода пешеходов. Дополнительный трафик формирует соседний супермаркет.</p> <p>Общая площадь здания 1220 кв. м. (720 кв.м. – 1-й этаж и 500 кв.м.- 2-й этаж). Расположено на собственном земельном участке 20 соток.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 входа с улицы и 3 со двора. Есть отдельный вход на 2-й этаж.</li> <li>• Материал стен - кирпич.</li> <li>• Высота потолков: 2,8 - 4,5м.</li> <li>• Зально-кабинетная планировка.</li> <li>• Помещения с дизайнерской отделкой.</li> <li>• Окна – пластиковые стеклопакеты.</li> <li>• Напольное покрытие на одном уровне, плитка – керамогранит.</li> <li>• Возможно перепрофилирование здания и любая перепланировка, внутри здания нет несущих стен, только колонны.</li> <li>• Наличие удобной парковки и зоны погрузки/выгрузки.</li> <li>• Электрическая мощность до 250 кВт.</li> </ul> <p>Централизованная канализация, отопление и водоснабжение.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Телефония, скоростной интернет, спутниковое телевидение.</li> <li>• Система кондиционирования воздуха, вентиляционные вытяжки, охранная и пожарная сигнализация, система видеонаблюдения внутри и по периметру снаружи.</li> <li>• Много места для размещения наружной рекламы.</li> <li>• Большая парковочная зона.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Эксплуатируемая кровля под террасу с красивым видом.</li> </ul> <p>На данный момент на 1 этаже здания расположены и функционируют ночной клуб, пивной ресторан, бильярдная.</p>		<p>Воскресенск</p>	<p><a href="http://oskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_nezhilogo_zdaniya_s_territoriey_v_oskresensk_94687792">oskresensk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_nezhilogo_zdaniya_s_territoriey_v_oskresensk_94687792</a></p> <p><u>3</u></p>			
--	--	--------------------	---	--	--	--

**ООО «Гуголплекс»**

<p>Полностью оснащен оборудованием, мебелью, посудой, а также пакетом лицензий и документов, необходимых для работы в сфере общественного питания. Здание полностью готово к эксплуатации. Цена продажи 29 млн. рублей. Без комиссии.</p>						
---	--	--	--	--	--	--

На основании имеющихся предложений о продаже помещений свободного назначения был определен диапазон стоимостей - от 23 770 до 114 428 рублей за 1 кв.м. (Среднее значение стоимости 1 кв.м. 71 853 руб.) в зависимости от местоположения, технического состояния, а так же состояния внутренней отделки объекта недвижимости.

## ООО «Гуголплекс»

### Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (офисные помещения свободного назначения)

На спрос и предложение недвижимости влияют следующие ценообразующие факторы:

- дата предложения к продаже;
- местоположение;
- тип здания;
- назначение помещений;
- этаж расположения;
- общая площадь;
- наличие отдельного входа в помещение;
- наличие парковки;
- наличие охраны;
- этажность здания;
- состояние внутренних помещений;
- наличие необходимых коммуникаций.

Ниже приведены диапазоны корректировок по основным ценообразующим факторам,

*Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости.*

- *Состав передаваемых прав.* Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку. Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. В рамках настоящей оценки состав передаваемых прав объектов-аналогов не отличается от объекта оценки, поэтому корректировка не водится.

- *Условия предложения.* Условия сделок купли-продажи, финансовых расчетов объектов-аналогов являются рыночными для сравниваемых объектов недвижимости и схожи с условиями определения стоимости объекта оценки. Дополнительных рыночных условий и особенностей для аналогов объекта оценки не выявлено. Корректировка не вносится, так как объекты-аналоги не отличаются по данному элементу сравнения от объекта оценки.

- *Условия продажи.* Фактор уторгования также необходимо учитывать. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения. Поправка на различия в площади участков может быть определена в соответствии с изданием «Справочник оценщика недвижимости-2017»– Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород – 2017 год, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А.

*Значение скидки на торг*

Класс объектов	Активный рынок		
	Средне е	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	5,9%	14,1%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,2%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	7,4%	17,0%

- *Дата предложения (сделки).* Под корректировкой цен дату предложения (сделки) понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а так же в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Корректировка на дату заключения сделки вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты-аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на значительный срок, в течение которого ситуация на рынке недвижимости изменилась.

- *Местоположение.* Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки). Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Поправка может быть определена в соответствии с изданием «Справочник оценщика недвижимости-2017»– Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний



## ООО «Гуголплекс»

Новгород – 2017 год, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А.

*Корректировка на местоположение*

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80	0,79	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,62	0,60	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76

• *Общая площадь.* Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Поправка на различия в площади участков может быть определена в соответствии с изданием «Справочник оценщика недвижимости-2017»– Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород – 2017 год, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А.

*Корректировка на площадь*

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

• *Корректировка на техническое состояние.* Если объекты оценки отличаются от объектов аналогов, корректировка может быть рассчитана в соответствии с изданием «Справочник оценщика недвижимости-2017»– Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород – 2017 год, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А.

*Корректировка на техническое состояние*

Цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
Объект оценки	хорошее	1	1,23	1,72
	удовл.	0,81	1	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1

• *Корректировка на состояние отделки.* Если объекты оценки отличаются от объектов аналогов, корректировка может быть рассчитана в соответствии с изданием «Справочник оценщика недвижимости-2017»– Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород – 2017 год, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А.

*Корректировка на состояние отделки*

Арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		Без отделки	Требует косметического ремонта	Среднее состояние	Отделка «Люкс»
Объект оценки	Без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	Требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	Среднее	1,27	1,18	1	0,82

**ООО «Гуголплекс»**

	состояние				
	Отделка «Люкс»	1,54	1,43	1,22	1

- *Корректировка на этаж.* Коммерческая недвижимость отличается от любой другой тем, что она приобретается для ведения коммерческой деятельности и то есть извлечения прибыли. Для любого вида деятельности необходим приток клиентов. Этаж расположения помещений в значительной степени влияет на стоимость недвижимости. Зависимость между стоимостью помещений на разных этажах представлена в «Справочник оценщика недвижимости-2017»– Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород – 2017 год, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А.

*Корректировка на этаж*

Цены офисно-торговых объектов		аналог			
		Подвал	Цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	1	0,89	0,73	0,85
	Цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

ООО «Гуголплекс»

Таблица 3.4. Предложения об аренде коммерческой недвижимости (помещения свободного назначения) на территории Новой Москвы и Московской области без учета скидки на торг.

№ п/п	Описание объявления	Дата предложения	Местоположение	Источник информации	Стоимость объекта	Общая площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.
1	<p>Площадь: 440 м<sup>2</sup>                      Адрес: Москва, Щербинка, Набережная улица, 3А                      Адрес: город Москва, город Щербинка, улица Набережная, 3А                      Общая площадь здания: 440 кв. м                      Назначение: свободное                      Парковка: наземная (8 машиномест)                      2 этажа Продам абсолютно новое( построили в 2015г), полностью готовое к использованию здание 440м2!                      Помещения отремонтированы, свободного назначения (без мебели, без перегородок). Возможно использование как под офисы, так и под небольшое производство.                      Есть два готовых, спланированных до мелочей проекта, которые мы предоставим в случае Вашей заинтересованности совершенно бесплатно!                      Здание 2х этажное, на каждом этаже с/у, на первом также имеется помещение, которое можно использовать под кухню. Территория огорожена, имеется видеонаблюдение и парковка на 8 машин. Газ, свет три фазы, вода скважина, канализация септик. Расположено в 300 метрах от Варшавского шоссе. Удобный выезд в Москву как на авто, так и общественным транспортом (остановка с автобусами в 10 мин пешком).                      Приезжайте и мы все покажем и ответим на все интересующие вопросы! Показ оперативный, наше здание функционирует и охраняется.                      Также возможна аренда (200 т.р/мес)</p>	19.06.2019	Москва, город Щербинка, улица Набережная, 3А	<a href="https://www.avito.ru/scherbinka/kommercheskaya_nedvizhimost/arendaprodazha_pomesheniya_svobodnogo_naznacheniya_1341889556">https://www.avito.ru/scherbinka/kommercheskaya_nedvizhimost/arendaprodazha_pomesheniya_svobodnogo_naznacheniya_1341889556</a>	200 000	440,0	455
2	<p>Арт. 11927047 Сдается в аренду помещение общей площадью до 300 м<sup>2</sup>, расположенное на цокольном этаже торгового центра.                      ТЦ расположен у ЖД станции Щербинка.</p>	05.07.2019	Щербинка г, Пушкинская ул, 2	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovogo_pomesc">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovogo_pomesc</a>	450 000	300,0	1 500

ООО «Гуголплекс»

	Имеются стояночные места для посетителей			<a href="https://www.avito.ru/shkinskaya_13222510_15">heniyascherbinkaul.pu shkinskaya_13222510 15</a>			
3	<p>Площадь: 140 м<sup>2</sup>                      Адрес: Щербинка г, 40 лет Октября ул, 3                      Бульвар Дмитрия Донского (6.5 км) Улица Скобелевская (4.1 км) Улица Горчакова (4.1 км)                      Арт. 11926828 Предлагаем помещение в центральной части города, расположенное на 1 этаже в новом жилом доме. Общая площадь 140 кв.м. Зальная планировка. Имеется несколько входов.                      Предоставляются каникулы на ремонт.                      Отличный пешеходный и автомобильный трафик.                      Ж/Д платформа Щербинка в 10 минутах ходьбы.                      Помещение отлично подойдет под торговую деятельность.</p>	05.07.2019	Щербинка г, 40 лет Октября ул, 3	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_g.scherbinka_ul.40_let_oktyabrya_d.3_16_14324799">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_g.scherbinka_ul.40_let_oktyabrya_d.3_16_14324799</a>	240 000	140,0	1 714
4	<p>Площадь: 104 м<sup>2</sup>                      Адрес: Щербинка г, Барышевская Роща ул, 2                      Бунинская аллея (4.5 км) Улица Горчакова (4.6 км) Бульвар адмирала Ушакова (5 км)                      Показано из                      Арт. 12885989 Предлагается аренде помещение в ЖК Прима парк.                      Адрес: Москва, Щербинка, Барышевская роща дом 2                      Этаж 1/14                      Тип дома монолит-кирпич                      Площадь – 104,1 м<sup>2</sup>                      Планировка - свободная                      Стоимость – 80 000 р. в мес.                      Помещение расположено на первом этаже, имеет два отдельных входа, большие витражные окна.                      Свободная планировка, все городские системы жизнеобеспечения. Практически все квартиры проданы и заселены.                      Все нежилые помещения в районе проданы, большая часть сдана в аренду.</p>	26.06.2019	Москва, Щербинка, Барышевская роща дом 2	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_moskva_scherbinka_baryshevskaya_rosc_ha_dom_2_117365728_8">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_moskva_scherbinka_baryshevskaya_rosc_ha_dom_2_117365728_8</a>	80 000	104,0	769

ООО «Гуголплекс»

5	<p>Площадь: 29 м<sup>2</sup>; Класс здания: b                  Адрес: Щербинка г, Остафьевское шоссе, 2                  Бульвар Дмитрия Донского (6.8 км) Улица Горчакова (4 км) Бульвар адмирала Ушакова (4.1 км)                  Показано из                  Арт. 5040263 Лучшее предложение в г. Щербинка! Осталось последнее помещение! Аренда от собственника! Сдается на длительный срок помещение площадью 29 м<sup>2</sup> после капитального ремонта. Рядом ж/д станция Щербинка. От станции метро Бунинская аллея 15 минут транспортом. По отзывам наших арендаторов, наши офисы самые чистые и уютные. В здании есть маникюрная студия.                  В стоимость входят коммунальные платежи, охрана, уборка.                  Без комиссии для арендатора.</p>	21.06.2019	Щербинка г, Остафьевское шоссе, 2	<p><a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdatsya_kommercheskoe_pomeschenie_g_scherbinka_os_122152378">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdatsya_kommercheskoe_pomeschenie_g_scherbinka_os_122152378</a> 3</p>	24 500	29,0	845
6	<p>Площадь: 50 м<sup>2</sup>                  Адрес: Щербинка г, Барышевская Роща ул, 12                  Арт. 9108376 Сдается помещение в ЖК Прима парк, первый этаж, отдельный вход с улицы, сделан ремонт.                  Свободная планировка, все городские системы жизнеобеспечения.                  Практически все квартиры проданы и заселены. В районе присутствуют такие сетевые арендаторы как Магнит - 2 магазина, Магнит Косметик, Пятёрочка, Ярче, Вкус Вилл, Суши сет, Бристоль, Винлаб и многие другие.                  Все нежилые помещения в районе проданы, большая часть сдана в аренду.</p>	17.06.2019	Щербинка г, Барышевская Роща ул, 12	<p><a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_scherbinka_baryshevskaya_roscha_12_50m2_1699033945">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_scherbinka_baryshevskaya_roscha_12_50m2_1699033945</a></p>	51 000	50,0	1 020
7	<p>Площадь: 190 м<sup>2</sup>                  Адрес: Щербинка г, Барышевская Роща ул, 1                  Арт. 9956766 Сдается помещение свободного назначения 190 м<sup>2</sup>, первый этаж, отдельный вход с улицы.                  Свободная планировка, подведены все городские системы жизнеобеспечения.                  Дом заселен, большая часть коммерческих помещений</p>	14.06.2019	Щербинка г, Барышевская Роща ул, 1	<p><a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_scherbinka_ul_baryshevskaya_roscha_d_1_1484742176">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_scherbinka_ul_baryshevskaya_roscha_d_1_1484742176</a></p>	152 000	190,0	800

**ООО «Гуголплекс»**

	сданы в аренду.  Объект идеально подойдёт для торговой, ресторанной, банковской, медицинской и других сфер деятельности, а также под размещение офиса						
8	Площадь: 145 м <sup>2</sup> Адрес: Москва, Староникольская улица, вл85с3/4 Улица Горчакова (3.8 км) Бунинская аллея (3.9 км) Бульвар адмирала Ушакова (4 км) Сдам помещение на 2-м этаже административного здания на охраняемой территории. Бывший шоу-рум. Подойдет под офис / склад / небольшую мастерскую. 5 минут до ст.Щербинка, 10минут на маршрутке до метро Бунинская аллея. Звонить по будням с 9 до 19	13.06.2019	Москва, Староникольская улица, вл85с3/4	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_145_m_1347275029">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_145_m_1347275029</a>	55 000	145,0	379
9	В аренду предлагается нежилое помещение (встроенно-пристроенное), общей площадью 320 кв.м., расположенное в г. Щербинка. Помещение имеет зальную планировку, основная площадь 236 кв.м. Служебные помещения, включая подсобки и сан узлы составляют 82 кв.м. Помещение имеет два входа, центральный и второй вход со стороны двора. Высота потолков 3.8 м, Разрешенная мощность 50 кВт (есть возможность для увеличения). Система отопления центральная.	09.07.2019	г. Щербинка, ул. Юбилейная, 14	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/212072378/">https://www.cian.ru/sale/commercial/212072378/</a>	320 000	320,0	1 000

На основании имеющихся предложений об аренде помещений свободного назначения был определен диапазон стоимостей - от 379 до 1 714 рублей за 1 кв.м. (Среднее значение стоимости 1 кв.м. 942 руб.) в зависимости от местоположения, технического состояния, а так же состояния внутренней отделки объекта недвижимости.

**ООО «Гуголплекс»**

Таблица 3.5. Предложения о продаже коммерческой недвижимости (производственно-складские) на территории Новой Москвы и Московской области без учета скидки на торг.

№ п/п	Описание объявления	Дата предложения	Местоположение	Источник информации	Стоимость объекта	Общая площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.
1	Продается отдельно стоящее здание, площадью 638 м2, расположенное на земельном участке площадью 2 439 кв.м. (земельный участок в долгосрочной аренде до 2059 года), в 14 мин. транспортом от м.Улица Горчакова, в 8 км. от МКАД., 5 минут от жд станции Щербинка. Этажей в здании - 1, высота потолков: 6 м. Удобный подъезд автотранспорта. Подведены все коммуникации: электричество 260 кВт, канализация, водоснабжение. Имеется собственная скважина для подачи воды. Возможно к использованию под склад и производство. Цена: 20 000 000 руб. варианты оплаты	09.07.2019	Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка, туп. Бутовский, 6	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/206980973/">https://www.cian.ru/sale/commercial/206980973/</a>	20 000 000	638,0	31 348
2	Предлагается отдельно стоящее здание рядом с ж/д станцией Щербинка. Земля и здание в собственности. Здание двух этажное (первый этаж под производство, потолки 6 кв.м., второй этаж мансардный, кабинетная планировка, потолки 2.7 кв.м.), огорожено. Разрешенная мощность 60кВт. Часть помещений сдается.	07.07.2019	Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка, ул. Люблинская, 11	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/192728835/">https://www.cian.ru/sale/commercial/192728835/</a>	20 600 000	850,0	24 235
3	Тип помещения: Склад; Стоимость:40000000 руб.; Площадь:1 080 кв.м; Расположение: Россия, Москва и Московская обл., Подольск; Направление: Варшавское шоссе; Удаленность:15 км от МКАД; Класс:В; Высота потолков:4-6 м; Офисные площади:160 кв.м; Нагрузка на пол:2.0 т/кв.м; Тип полов: Бетонные с антипылевым покрытием; Количество доков:1; Электрическая мощность:150 кВт.	01.07.2019	Варшавское шоссе	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_skladskogo_pomescheniya_klassa_s_1080_1781391064">https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_skladskogo_pomescheniya_klassa_s_1080_1781391064</a>	40 000 000	1 080,0	37 037
4	Продажа помещения пл. 2700 м2 под склад, производство, теплый склад, офис и склад Подольск Варшавское шоссе в складском комплексе. Продается производственно-складской комплекс 2012 года постройки общей площадью всех строений 2700	18.06.2019	Варшавское шоссе, Окружная ул, д.2	<a href="https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_2700_m2_pod_sklad_proizvodstvo">https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_2700_m2_pod_sklad_proizvodstvo</a>	99 000 000	2 700,0	36 667

ООО «Гуголплекс»

	<p>м2(собственность) на земельном участке 0,5 га(собственность) в шаговой доступности от Варшавского шоссе. Высота потолков строений 8 м, стены корпусов выложены из газобетонных блоков и обшиты современными панелями, бетонные полы с антипылевым покрытием, автоматические секционные ворота. Собственная газовая котельная способна поддерживать температуру внутри помещений 20 С в зимний период.</p> <p>Комплекс обеспечен центральными (городскими) водоподведением и канализацией. Офисный блок площадью 250 м2 также радушно встретит нового Приобретателя. Удачное месторасположение Объекта - близость к Варшавскому шоссе и федеральной трассе М2 позволит легко решать транспортные и логистические задачи</p>			<u>1782400393</u>			
5	<p>Площадь: 4600 м<sup>2</sup> Адрес: Парковая</p> <p>Производственно-складская база, земля 1.02 Га в собственности, назначение - под производственные цели, центральные коммуникации (отопление, электричество, вода, канализация), территория огорожена, оптоволокну, все в рабочем состоянии - готовый арендный бизнес, в настоящий момент все сдано в аренду. Удобный заезд с Киевского, Минского, Боровского и Калужского шоссе или бетонки А-107.</p> <p>Помещения - 1840 кв.м., 678 кв.м., 1350 кв.м., 670 кв.м., офисное здание 80 кв.м., высота потолков 4-7 метров, хорошие бетонные полы, постройка 2004-2016 год, все отапливается, все здания в собственности. В каждом здании предусмотрены помещения для рабочих - раздевалки, душевые, туалет, а также помещения для ИТР. Собственная подстанция 400кВт. Авторемонтный бокс 60 кв.м. ТОРГ.</p>	10.07.2019	Парковая	<a href="https://www.avito.ru/a-prelevka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4600_m_8808_25441">https://www.avito.ru/a-prelevka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4600_m_8808_25441</a>	97 700 000	4 600,0	21 239
6	<p>Площадь: 3100 м<sup>2</sup>; Класс здания: b Адрес: Москва, Троицк Показано из Лот 33661 - 1458. Продажа складского комплекса на</p>	03.07.2019	Москва, Троицк	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/kommercheskay">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/kommercheskay</a>	85 000 000	3 100,0	27 419



ООО «Гуголплекс»

	<p>Калужском шоссе, 17 км от МКАД, Троицк.                  Капитальное одноэтажное строение площадью 3100 кв.м.                  Трое ворот на доках, высота потолков 6 м., пол антипыль.                  Асфальтированная площадка 5000 кв.м.                  Общая площадь участка 8400 кв.м.                  Здание охраны, эл-во 150 кВт, вода, канализация, своя котельная.                  Погрузочная техника в рабочем состоянии.                  Наличие офисных помещений общей площадью 700 кв.м: помещения для отдыха, приема пищи, душевые, туалеты.                  Офисные помещения оснащены проводным интернетом.                  Цена 85 млн рублей.                  Без комиссии.</p>			<p><a href="https://www.avito.ru/a_nedvizhimost/sklads_koy_kompleks_3100_m_troitsk_138636587">a_nedvizhimost/sklads_koy_kompleks_3100_m_troitsk_138636587</a>  <u>2</u></p>			
7	<p>Площадь: 2400 м<sup>2</sup>                  Адрес: Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Апрелевка, Апрелевская улица, 63                  Лот 30105 - 872. Продажа производственно-складского комплекса в Апрелевке, Нарофоминский район, Киевское шоссе, 27 км от МКАД,                  Продается производственно-складской комплекс площадью строений 2400 кв.м., расположенный на участке 0,5 Га.                  Центральные коммуникации, электричество 760 кВа.                  Территория огорожена, большая площадь под стоянку или последующую застройку.                  Здание и участок в собственности.                  Комплекс расположен в промышленной зоне, с хорошим подъездом от шоссе и пешей доступности от ж/д станции Апрелевка.                  Цена 75 млн рублей.                  Без комиссии.</p>	01.07.2019	<p>Московская область,                  Наро-Фоминский городской округ,                  Апрелевка,                  Апрелевская улица,                  63</p>	<p><a href="https://www.avito.ru/a_prelevka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_sklad_2400_m_aprelevka_1255324353">https://www.avito.ru/a_prelevka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_sklad_2400_m_aprelevka_1255324353</a></p>	75 000 000	2 400,0	31 250
8	<p>Площадь: 4085 м<sup>2</sup>                  Адрес: Московская ул, д.13                  Лот №250929 Без Комиссии от Собственника! □ Продажа помещения пл. 4085 м2 под производство, теплый склад, Наро-Фоминск Киевское шоссе .</p>	18.06.2019	<p>Московская ул, д.13</p>	<p><a href="https://www.avito.ru/naro-fominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_4085_m2_p">https://www.avito.ru/naro-fominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_4085_m2_p</a></p>	130 000 000	4 085,0	31 824

ООО «Гуголплекс»

<p>Продается уникальный современный производственно-складской комплекс общей площадью всех строений 4083 м2 (2008 год постройки) на земельном участке 1,5 га (собственность). Включает: производственно-складской 2-х этажный корпус площадью 3200 м2 с кран балкой г/п 5 тн на 1-м этаже и потолком высотой 8 м, пандусом для фур м газелей, сборочными (электронные приборы и устройства) и механическими цехами, складскими и бытовыми (для работников) помещениями. Грузовой лифт г/п 300 кг. Мощная приточно-вытяжная вентиляция вместе с антипылевым покрытием пола обоих этажей соответствует технологическим требованиям выпуска продукции широчайшего диапазона: от компьютерных блоков, роботизированных агрегатов и систем до медицинских приборов и продукции пищевого назначения. Административно-офисный корпус площадью 800 м2 включает 3 этажа - предназначен для административного, инженерно-управленческого персонала. Комплекс обеспечен всеми атрибутами успешной жизнедеятельности: собственная газовая котельная с выходной мощностью 800 кВт позволяет в лютые морозы поддерживать температуру по всех помещениях + 22 С; центральное городское водообеспечение и канализация; собственная трансформаторная подстанция с разрешенной мощностью 350 кВт с возможностью увеличения. Земельный участок 1,5 га фактически "освоен" на 30% (Производственные и офисные корпуса). Свободная, незастроенная часть площадью 1 га - правильной прямоугольной формы - привлекательный стимул инвестору - приобретателю для развития бизнеса в перспективе. И - главное: заложенные в проектирование и строительство(2008 г) этого комплекса новаторские идеи и конструктивные решения предоставляют редкую и удачную! возможность перепрофилировать его на различные направления бизнес проектов: от компьютерных изделий до продукции легкой и пищевой промышленности.</p>			<p><u>od proizvodstvo teply y 1782015774</u></p>			
---	--	--	--	--	--	--

ООО «Гуголплекс»

9	<p>Площадь: 3105 м<sup>2</sup>; Класс здания: с          Адрес: Москва, Каширское шоссе, 47с24          Кантемировская (1.7 км) Каширская (2.3 км) Царицыно (2.7 км)</p> <p>Предлагаем рассмотреть покупку производственно-складского комплекса общей площадью 63 сотки (18 + 45) и расположенных на них 5 зданий.</p> <p>Объект расположен в ЮАО, в районе Москворечье-Сабурово, между ТТК и МКАД по адресу: Каширское ш., вл. 47 (промзона, 2-я линия Каширского шоссе по ходу в центр, 170 м от шоссе).</p> <p>До метро «Кантемировская» или «Каширская» 2,2 км.          Кадастровый номер участка: 77:05:0004015:33          Все коммуникации центральные.</p> <p>Вид разрешенного использования ЗУ: для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения. Для эксплуатации механических мастерских и бытовых сооружений предприятия.</p> <p>В настоящее время объект используется в качестве ремонтно-строительной и складской базы.</p> <p>Возможные варианты использования:          Текущее использование - ремонтно-строительная и складская база;          Ремонтная база и стоянка техники предприятия коммунального хозяйства;          Складской комплекс;          Производство;          Сборочные цеха;          Self storage (склады личного/индивидуального хранения).          Готовы ответить на дополнительные вопросы по телефону.          Оперативный показ.          Цена сделки будет отличной от цены предложения и, безусловно, удивит!</p>	24.06.2019	Москва, Каширское шоссе, 47с24	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_3105_m_1321639553">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_3105_m_1321639553</a>	135 000 000	3 105,0	43 478
10	<p>Площадь: 5200 м<sup>2</sup>; Класс здания: а</p>	28.06.2019	Рязанское шоссе	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	218 400	5 200,0	42 000

ООО «Гуголплекс»

	<p>Адрес: Рязанское шоссе                  ОТДЕЛЬНО СТОЯЩЕЕ ЗДАНИЕ!!! Рязанское, Косинское ш., 12 км от МКАД; Площадь: склад: 4200 м2; офис/АБК: 430 м2; грузовой мезонин1,2 т./м2: 600 м2; Стоимость продажи: 42000 руб./м2 Рабочая высота: 12 м; Шаг колонн 12х24; Пол: бетон, антипыль, нагрузка 6 т/м2; 6-ть евродоков с доквеллерами и докшелторами; Круглосуточная охрана и система видеонаблюдения; Пожарная сигнализация, система пожаротушения: порошок, гидранты; Центральные коммуникации; Интернет оптоволокно; Электричество 300 кВт(возможность увеличения); Коммунальные и операционные платежи включены в стоимость; Отдельная территория, отдельно стоящее здание;</p>			<p><a href="https://yubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_otdelnostoyashego_sklada_klassa_a_1516403515">yubertsy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_otdelnostoyashego_sklada_klassa_a_1516403515</a></p>	000		
11	<p>Площадь: 2000 м<sup>2</sup>                  Адрес: деревня , Одинцовский район, Московская область, Захарово                  Голицынский район. Деревня Захарово. Удаленность от МКАДа 35 км по Можайскому или Минскому шоссе. Производственно - складской комплекс. Общая площадь 2 000 метров. Капитальное, отапливаемое (отопление газовое), двухэтажное строение. Площадь каждого этажа 900 метров. Высота потолка от 3 до 5 метров. Пол бетон. Двое ворот. Запас по электричеству 90 кВт. Все коммуникации. Прилегающая территория 10 соток. Встроенный офис 220 метров. Идеально подойдет под Производство Мебели, окон и тд . Пешая доступность до Ж/Д станции Захарово. Форма продажи - собственность от физ лица. Цена объекта 31 500 000 рублей.</p>	13.06.2019	<p>деревня ,                  Одинцовский район,                  Московская область,                  Захарово                  Голицынский район.                  Деревня Захарово.</p>	<p><a href="https://www.avito.ru/bolshie_vyazemy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2000m_1360456746">https://www.avito.ru/bolshie_vyazemy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2000m_1360456746</a></p>	31 500 000	2 000,0	15 750

На основании имеющихся предложений о продаже помещений свободного назначения был определен диапазон стоимостей - от 15 750 до 43 478 рублей за 1 кв.м. (Среднее значение стоимости 1 кв.м. 31 113 руб.) в зависимости от местоположения, технического состояния, а так же состояния внутренней отделки объекта недвижимости.

## ООО «Гуголплекс»

*Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (производственно-складские объекты)*

На спрос и предложение недвижимости влияют следующие ценообразующие факторы:

- дата предложения к продаже;
- местоположение;
- тип здания;
- назначение помещений;
- этаж расположения;
- общая площадь;
- наличие отдельного входа в помещение;
- наличие парковки;
- наличие охраны;
- этажность здания;
- состояние внутренних помещений;
- наличие необходимых коммуникаций.

В таблице ниже приведены диапазоны корректировок по основным ценообразующим факторам<sup>5</sup>, определенные на основании данных исследования.

*Ценообразующие факторы*

<i>№ п/п</i>	<i>Ценообразующий фактор</i>	<i>Описание ценообразующего фактора</i>	<i>Обоснование и диапазон фактора</i>
1	Дата предложения к продаже	Изменения ситуации на рынке недвижимости очевидным образом влияет на стоимость реализуемых объектов.	Диапазон корректировки на данный фактор 5-15%.
2	Местоположение	Покупатели при подборе коммерческих площадей ориентируются на удаленность от остановок общественного транспорта и транспортных магистралей, на престижность местоположения. Данные факторы являются определяющими при подборе коммерческого помещения. При этом следует учитывать следующие характеристики объекта: <ul style="list-style-type: none"> <li>· расположение в центральной части города;</li> <li>· доступность для частного и общественного транспорта;</li> <li>· качество, привлекательность и направленность расположенных рядом объектов.</li> </ul>	Диапазон корректировки на данный фактор 2-33%.
2	Этаж расположения	Этаж расположения помещений оказывает существенное влияние на стоимость помещений, используемых в коммерческих целях, ввиду повышенного спроса на помещения, расположенные на нижних (особенно первом) этажах. Помещения, расположенные в подвале, пользуются пониженным спросом.	Диапазон корректировки на данный фактор 1-32%.
3	Общая площадь	Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более	Диапазон корректировки на данный фактор 2-46%.

<sup>5</sup> Анализ оценщика, проведенный на основании величины корректировок, указанных в Справочнике оценщика недвижимости 2017 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А, 2017.

**ООО «Гуголплекс»**

<b>№ п/п</b>	<b>Ценообразующий фактор</b>	<b>Описание ценообразующего фактора</b>	<b>Обоснование и диапазон фактора</b>
		низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для аналогичных помещений.	
4	Наличие ограждения	Учитывает следующие факторы: Возможность свободного доступа к помещениям Уровень охраны помещения Наличие ограничения по посещению объекта	Диапазон корректировки на данный фактор 3-13%.
5	Состояние здания	Состояние здания влияет на его стоимость и стоимость встроенных помещений очевидным образом.	Диапазон корректировки на данный фактор 18-75%.
6	Состояние внутренних помещений	По данным участников рынка, выделяются следующие сегменты по качеству ремонта: · евроремонт; · качественная отделка; · улучшенная отделка; · простая отделка; · требуется косметический ремонт; · требуется ремонт.	Диапазон корректировки на данный фактор 15-45%.
7	Материал стен	Учитывает: - характеристики материала стен (звуконепроницаемость, энергетические параметры и др.); - влияние материала стен на характеристики объекта, значимые при его эффективном использовании; - тип материала стен; - нормативная долговечность материала стен. По данным участников рынка, выделяются следующие типы материала стен: - Капитальные; - Деревянные; - Сэндвич панель.	Диапазон корректировки на данный фактор 19-52%
8	Доступ к объекту	Возможность свободного доступа к помещениям (расположение на закрытой территории с ограничением доступа или свободный доступ)	Диапазон корректировки на данный фактор 11-15%
9	Наличие необходимых коммуникаций	Отсутствие инженерного обеспечения объекта снижает удобство и число возможных вариантов использования объекта	Диапазон корректировки на данный фактор 24-27%
10	Наличие железнодорожной ветки	Наличие железнодорожной ветки оказывает значительное влияние на стоимость складской недвижимости.	Диапазон корректировки на данный фактор 8-22%
11	Дополнительные улучшения (наличие грузоподъемных механизмов, холодильных камер)	Наличие дополнительного оборудования (наличие грузоподъемных механизмов, холодильных камер) влияет на стоимость аренды в сторону увеличения	Диапазон корректировки на наличие грузоподъемных механизмов 6-17 % Диапазон корректировки на наличие холодильных камер 13-33%

#### 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ И ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Оценка любых объектов включает: анализ наиболее эффективного использования объекта, определение стоимости объекта в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов, заключительным этапом оценки рыночной стоимости является согласование результатов, полученных на основе выбранных подходов, и сведение их к единой стоимости объекта оценки. Процесс сведения включает в себя учет слабых и сильных сторон каждого метода, определение их влияния на объективное отражение рынка и принятие взвешенного результата, полученного каждым из примененных методов, за окончательное значение рыночной стоимости объекта оценки.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования (п 4.1). При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный.

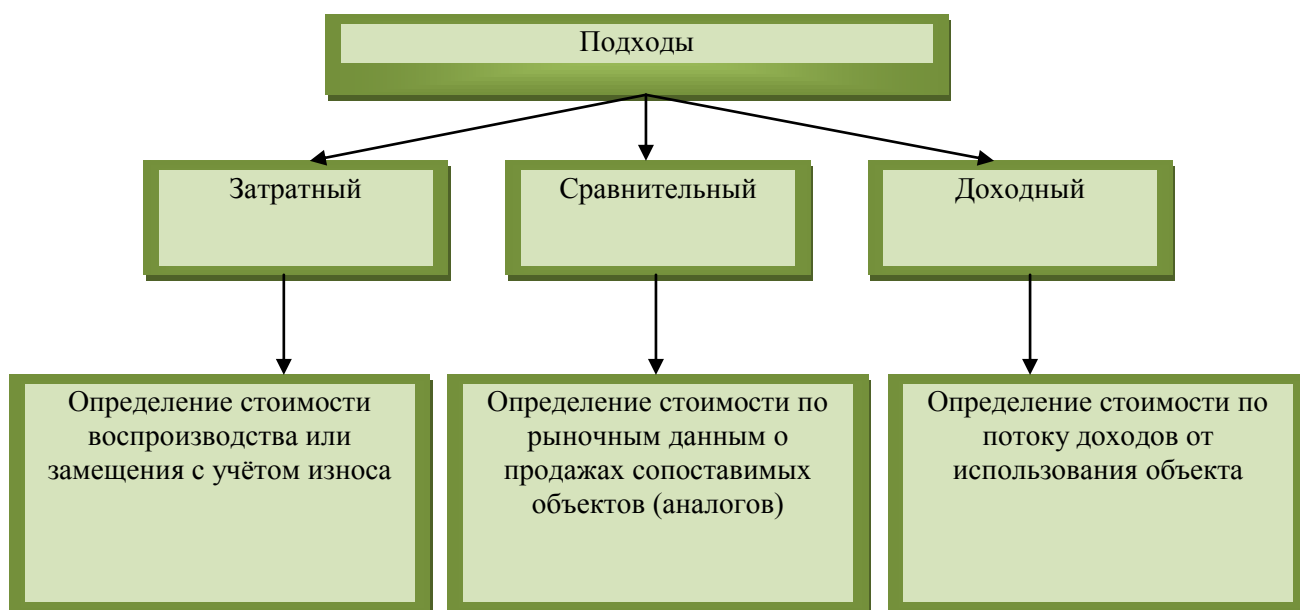


Рис. 4 Методическая структура оценки рыночной стоимости

#### 4.1 Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем с неперенным условием физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая мнение, а безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает выбор такого использования из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых и юридически допустимых вариантов, при котором достигается максимально возможная доходность. Анализ наиболее эффективного использования включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования следующим критериям:

*Законодательная разрешенность:* рассмотрение тех способов применения и использования, которые допустимы с точки зрения действующего законодательства.

*Физическая осуществимость:* рассмотрение физически реальных для оцениваемого объекта способов использования.

*Финансовая осуществимость:* рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом способы использования являются доходными.

*Максимальная доходность:* рассмотрение варианта с наибольшей доходностью.

**Вывод:** Исходя из вида и характера объекта оценки, характеристик местоположения, целей оценки и предполагаемого дальнейшего использования результатов оценки, а также критериев физической возможности и юридической допустимости – наиболее эффективным вариантом использования по текущему назначению в качестве коммерческой недвижимости.

#### 4.2. Применение подходов и методов к оценке

Оценщик при проведении оценки обязан использовать Затратный, Сравнительный и Доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. В каждом конкретном случае выбираются техники и методы в рамках каждого из подходов, которые позволяют максимально объективно и обоснованно определить требуемый вид стоимости. Ниже приведено краткое описание подходов и методов и обоснование их применения.

##### **Затратный подход.**

Затратный подход основан на предпосылке, что стоимость объекта недвижимости определяется участниками рынка исходя из затрат, требуемых на воссоздание функционального аналога оцениваемого объекта. Рыночная стоимость по затратному подходу рассчитывается как сумма затрат на приобретение незастроенного земельного участка и затрат на строительство нового объекта, являющегося аналогом оцениваемому по основным функциональным характеристикам, за вычетом всех элементов физического, функционального и внешнего износа. Затратный подход применим при наличии достаточной информации для обоснования расчетных компонентов стоимости: данных по продажам земельных участков, данных по проектам нового строительства и данных для расчета поправок на износ.

Наиболее распространенными методами затратного подхода для определения стоимости воспроизводства или замещения улучшений используются:

- метод сравнительной единицы (метод количественного анализа);
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного анализа
- индексный метод.

В данной работе объектами оценки являются нежилое здание и помещение. Техническая документация на объекты отсутствует. В целом на здание информация о строительном объеме так же отсутствует, кроме того Оценщику затруднительно выделить строительный объем строения, приходящийся именно на объект оценки. Исходя из выше сказанного затратный подход к оценке не применялся.



**Сравнительный подход.**

Сравнительный подход основан на предпосылке, что при определении цены сделки покупатель и продавец ориентируются на цены продажи объектов, аналогичных объекту оценки. Алгоритм метода состоит в определении стоимости объекта оценки на основе цен объектов-аналогов, скорректированных на отличия в основных характеристиках между аналогами и объектом оценки. Сравнительный подход применим при наличии репрезентативных данных по сделкам с объектами, сопоставимыми с объектом оценки по характеристикам, влияющим на стоимость недвижимости данного типа.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений (метод сравнительного анализа)
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта, условий его использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета рыночной стоимости на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать **метод рыночных сравнений**.

**Доходный подход.**

Доходный подход предполагает, что стоимость объекта недвижимости определяется будущим доходом, который он принесет собственнику. В рамках доходного подхода используются различные алгоритмы, соотносящие предполагаемый доход от эксплуатации объекта с его рыночной стоимостью. Конкретный выбор алгоритма зависит от особенностей объекта недвижимости и динамики предполагаемых доходов.

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимостные факторы на сегодня определяют будущие доходы.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

*Метод прямой капитализации* подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

*Дисконтирование будущих доходов* – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечению периода владения.

В данной работе объектом оценки №1 является нежилое помещение, которое в целом способно приносить собственнику доход от сдачи его в аренду, учитывая данное обстоятельство, оценщик определяет рыночную стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода с использованием метода капитализации.

Объект оценки №2-незавершенный строительством объект недвижимости, который не способен в текущем состоянии приносить доход, поэтому к объекту оценки №2 не применялся.

**4.3. Выводы**

	Используемые подходы к оценке	Применяемые методы к оценке
Затратный подход	Обоснованный отказ	-
Сравнительный подход	Применялся	Метод рыночных сравнений
Доходный подход	Для объекта оценки №1 - применялся, для объекта оценки №2 - не применялся	Метод прямой капитализации

## 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

**Метод рыночных сравнений**- метод оценки рыночной стоимости, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым, имевших место на соответствующем сегменте рынка недвижимости.

Данный метод базируется на информации о недавно прошедших сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходными с оцениваемым. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает возможность оценщику сделать вывод о наиболее вероятной цене продажи оцениваемого объекта.

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

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

### **Выбор объектов-аналогов**

При оценке недвижимости сравнительным подходом была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов нежилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли - продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик

## ООО «Гуголплекс»

гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В настоящем Отчете в качестве источника информации для поиска аналогов были использованы интернет-сайты агентств недвижимости.

Объектом оценки №2 является незавершенный строительством объект недвижимости. Степень готовности 80%. На вторичном рынке затруднительно подобрать объекты аналоги со степенью готовности соответствующие объекту оценки, поэтому за объекты аналоги принимаются здания со 100%-ной готовностью, а итоговая стоимость корректируется по степени готовности.

На момент оценки из всей доступной информации по коммерческой недвижимости были отобраны объекты-аналоги из таблиц 3.3, 3.5, которые по своим основным характеристикам (местоположение, площадь, функциональное назначение и т.д.) близки к оцениваемому объекту.

Для объекта оценки №1 принимаются объекты аналоги №1,4,5,14,15 из таблицы 3.3.

Для объекта оценки №2 принимаются объекты аналоги №1,2,5,6,8 из таблицы 3.5.

**Выбор единицы сравнения определяется**, как правило, типом недвижимости.

Коммерческая недвижимость, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр площади.

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В практике оценки обычно используются денежные и процентные поправки;

**Денежные поправки** – суммы, прибавляемые или вычитаемые из продажной цены сопоставимого объекта (например: +200 руб. или –200 руб.).

**Процентные поправки** используются тогда, когда сложно определить точные денежные суммы, но рыночные данные свидетельствуют о существовании процентных различий (например: +5% = 1,05 или -5%).

В данном Отчете использовались процентные поправки, для удобства расчетов приведенные в коэффициент (например, +5% = 1,05; -5% = 0,95). Поправки, обычно вносимые, в виде денежных, предварительно пересчитывались, в процентные обеспечения единообразия расчетов.

Для расчета рыночной стоимости в стоимость аналогов необходимо внесение корректировок по основным параметрам с точки зрения покупателя, влияющих на стоимость.

**Расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода приведен в таблице 5.1.-5.2**

ООО «Гуголплекс»

Таблица 5.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №1 на основе сравнительного подхода

№ объекта-аналога	Ед.и зм.	Объект оценки №1	№1	№2	№3	№4	№5
Наименование объекта оценки		Нежилое здание, общей площадью 80,3 кв.м., кадастровый номер: 77:13:0000000 :1021, местоположение: г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28	Предлагается помещение по адресу: г. Щербинка ул. Симферопольское шоссе 8б . Отдельно стоящее нежилое здание состоящее из 2-х этажей. Общая площадь помещения составляет 300 м2.+ 3 сотки земли. Все в собственности. Расположено на первой линии дороги. Трафик: Высокий автомобильный трафик. Имеются удобные подъездные пути. Планировка: Зальная планировка. Мощность: Выделенная электрическая мощность на помещение 90 кВт. Потолки: Высота потолков 2.8 м на 1-ом этаже и 2.5 на 2 ом этаже. Коммуникации: Проведены все центральные коммуникации (свет, вода, канализация).	Площадь: 104.1 м <sup>2</sup> Адрес: Щербинка г, Барышевская Роща ул, 2 Арт. 12888835 Продажа помещения в Новой Москве, ЖК Прима парк. Адрес: Москва, Щербинка, Барышевская роща дом 2 Этаж 1/14 Тип дома монолит-кирпич Площадь – 104,1 м2 Планировка - свободная Стоимость – 9 900 000 р. Помещение расположено на первом этаже, имеет два отдельных входа, большие витражные окна. Высота потолка 4,3 м. Выделенная электрическая мощность 17,9 кВт. Свободная планировка, все городские системы жизнеобеспечения.	Продается нежилое помещение с ремонтом в новом благоустроенном полностью заселенном микрорайоне. Установлен кондиционер. Рядом , школа, детский сад. Отдельный вход с тамбуром. Оперативный показ. В помещении сделан качественный ремонт. Удобная транспортная доступность. Проходимость (в доме находятся помещение Почты России, магазин Магнит, Красное и белое) 1/13 этаж, типовой ремонт	Площадь: 500 м <sup>2</sup> Адрес: Московская обл., Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, д. Малые горки Продам отдельностоящее здание площадью 480 кв.м, возможно увеличение до 960 кв.м 1-ый этаж здания-240 кв.м отделан под продуктовый магазин, уже действующий 2-ой этаж-240 кв.м отделан под мини-гостиницу -10 номеров. Есть возможность отделать подвальный этаж под 2 сауны. И мансардный этаж ещё под 10 гостиничных номеров. Помещение расположено в деревне Малые горки, 300 м до Киевского шоссе, 400 м до г. АПРЕЛЕВКА,	Площадь: 313 м <sup>2</sup> Адрес: Московская область, Раменский городской округ, рабочий посёлок Быково, Леволинейная улица Вашему вниманию предлагается здание площадью 313 кв.м на участке 10 соток по адресу: Московская область, Раменский район, пос. Быково, ул. Леволинейная. 20 км от МКАД по Новорязанскому или Егорьевскому шоссе. Объект расположен на первой линии вдоль железной дороги Рязанского направления. Идеальное место для ведения любого бизнеса. Участок правильной прямоугольной формы, огорожен металлическим забором. Кирпичное здание

**ООО «Гуголплекс»**

			Вытяжка установлена. На данный момент сидят стабильные арендаторы: Аптека	Практически все квартиры проданы и заселены. Все нежилые помещения в районе проданы, большая часть сдана в аренду.		27 км от МКАД по Киевскому шоссе. Продажа от собственника (срочно )	построено на капитальном ж/б фундаменте. Перекрытия железобетонные. Возможно возведение второго этажа, утвержденный проект имеется. Подключены ВСЕ центральные коммуникации. Здание имеет четыре входа. С фасадной стороны оборудована заасфальтированная парковка для автомобилей клиентов, с обратной стороны есть погрузочно-разгрузочная зона. Один собственник, физ. лицо. Продажа свободная. Звоните, уважаемые клиенты и коллеги!
Дата предложения			19.06.2019	28.06.2019	28.05.2019	27.06.2019	08.07.2019
Телефон продавца		г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28	г. Щербинка ул. Симферопольское шоссе 8б	Щербинка г, Барышевская Роща ул, 2	Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка, ул. Барышевская Роща, 1	Московская обл., Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, д. Малые горки	Московская область, Раменский городской округ, рабочий посёлок Быково, Левролинейная улица
Адрес объявления в интернете			<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pome">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pome</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/207675471/">https://www.cian.ru/sale/commercial/207675471/</a>	<a href="https://www.avito.ru/aprilevka/kommercheskaya_nedvizhimost/po">https://www.avito.ru/aprilevka/kommercheskaya_nedvizhimost/po</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast/bykovo/kommerchesk">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast/bykovo/kommerchesk</a>

**ООО «Гуголплекс»**

			<u>schenie na simferopolsk om sh. 8b 1764386576</u>	<u>moskva scherbinika bar yshevskaya roscha dom 2 1338956391</u>		<u>meschenie svobodnog o naznacheniya plosc had 480 kv.m 96537 7291</u>	<u>aya nedvizhimost/po meschenie svobodnog o naznacheniya 313 m 1760603038</u>
Цена сделки/предложения	руб.		22 500 000	9 900 000	5 000 000	23 000 000	24 500 000
Общая площадь	м <sup>2</sup>	80,30	300,0	104,1	45,4	480,0	313,0
Цена 1 м <sup>2</sup> площади	руб/ м <sup>2</sup>		75 000	95 101	110 132	47 917	78 275
<i>Совершенная сделка /предложение (Уторгование)</i>			цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		10% активный рынок	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена	руб/ м <sup>2</sup>		67 500	85 591	99 119	43 125	70 447
<i>Переданные права</i>		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/ м <sup>2</sup>		67 500	85 591	99 119	43 125	70 447
<i>Время предложения/сделки</i>		июл.19	19.06.2019	28.06.2019	28.05.2019	27.06.2019	08.07.2019
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/ м <sup>2</sup>		67 500	85 591	99 119	43 125	70 447
<i>Местонахождение</i>		г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28	г. Щербинка ул. Симферопольское шоссе 8б	Щербинка г, Барышевская Роцца ул, 2	Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка, ул. Барышевская Роцца, 1	Московская обл., Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, д. Малые горки	Московская область, Раменский городской округ, рабочий посёлок Быково,

**ООО «Гуголплекс»**

							Левониная улица
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/ м <sup>2</sup>		67 500	85 591	99 119	43 125	70 447
<i>Расположение относительно красных линий</i>		Находится внутри двора	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Находится внутри квартала	Красная линия
Корректировка			0,80	0,80	0,80	1,00	0,80
Скорректированная цена	руб/ м <sup>2</sup>		54 000	68 473	79 295	43 125	56 358
<i>Расположение относительно остановок общественного транспорта</i>		Находится вблизи остановочного пункта общественного транспорта	Находится вблизи остановочного пункта общественного транспорта	Находится вблизи остановочного пункта общественного транспорта	Находится вблизи остановочного пункта общественного транспорта	Находится вблизи остановочного пункта общественного транспорта	Находится вблизи остановочного пункта общественного транспорта
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/ м <sup>2</sup>		54 000	68 473	79 295	43 125	56 358
<i>Доступ к объекту</i>		Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/ м <sup>2</sup>		54 000	68 473	79 295	43 125	56 358
<i>Наличие парковки</i>		Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/ м <sup>2</sup>		54 000	68 473	79 295	43 125	56 358
<i>Площадь объекта</i>		80,30	300,0	104,1	45,4	480,0	313,0
Корректировка			1,18	1,07	1,00	1,18	1,18
Скорректированная цена	руб/ м <sup>2</sup>		63 720	73 266	79 295	50 888	66 502
<i>Встроенное помещение или</i>		Встроенное/пристроенное	Отдельно стоящее здание	Встроенное/пристроенное помещение	Встроенное/пристроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание

**ООО «Гуголплекс»**

<i>отдельно стоящее здание)</i>		помещение					
Корректировка			0,89	1,00	1,00	0,89	0,89
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		56 711	73 266	79 295	45 290	59 187
<i>Тип площади</i>		Основная площадь	Основная площадь	Основная площадь	Основная площадь	Основная площадь	Основная площадь
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		56 711	73 266	79 295	45 290	59 187
<i>Материал стен</i>		Кирпич	Кирпич	Монолит-кирпич	Монолит-кирпич	Сэндвич-панели	Кирпич
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,20	1,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		56 711	73 266	79 295	54 348	59 187
<i>Физическое состояние здания</i>		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,23
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		56 711	73 266	79 295	54 348	72 800
<i>Состояние отделки</i>		Среднее состояние	Требуется ремонт	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка			1,18	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		66 919	73 266	79 295	54 348	72 800
<i>Этаж</i>		1-3 этаж	2 этажа	1 этаж	1 этаж	2 этажа	1 этаж
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		66 919	73 266	79 295	54 348	72 800
<i>Наличие отдельного входа</i>		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./		66 919	73 266	79 295	54 348	72 800



**ООО «Гуголплекс»**

нная цена	м <sup>2</sup>						
<i>Тип объекта</i>		Офисный объект свободного назначения	Офисный объект свободного назначения	Офисный объект свободного назначения	Офисный объект свободного назначения	Офисный объект свободного назначения	Офисный объект свободного назначения
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		66 919	73 266	79 295	54 348	72 800
Стоимость за 1 кв.м объекта оценки, руб./кв.м.	руб./кв.м.	<b>69 325</b>					
Стоимость объекта оценки, руб.	руб.	<b>5 566 837</b>					

**Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения**

Корректировки вводятся согласно Справочника оценщика недвижимости 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А, 2017.

*Совершенная сделка /предложение (Уторгование)*

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах купли-продажи недвижимости фактически не доступна; и в качестве цены аналогов берутся цены предложения сопоставимых объектов. Так, эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения сопоставимых объектов, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10%	5,9%	14,1%

Принимаем скидку на торг в среднем размере 10% (0,90).

**1. Переданные права.**

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В нашем случае корректировка по данному фактору для помещения не вводится (равна 1,00), так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект подразумевают право собственности на объект недвижимости.

**2. Время предложения/сделки**

Корректировка учитывает разрыв во времени оценки и даты публикации информации о цене аналогов. При оценке стоимости коммерческой недвижимости – нежилых помещений, актуальных аналогов достаточно много, и вводить корректировку не имеет смысла. Итак, корректировка на время предложения (времени сделки) выполняется в случае, когда со времени публикации объявления (времени сделки) прошло значительное время и рынок недвижимости претерпевает постоянные изменения.

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась (корректировка равна 1,00).

**3. Местонахождение**

Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки.

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,72	0,88
Райцентры в развитой промышленностью	0,71	0,62	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,49	0,66
Прочие населенные пункты	0,45	0,36	0,54

Объект оценки и объекты аналоги сопоставимы по местоположению, поэтому поправка по данному параметру не вводится.

**ООО «Гуголплекс»**

**4. Расположение относительно красных линий**

Удельная цена				
Наименование коэффициента		Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии		0,80	0,73	0,87

Объект оценки расположен внутри квартала. Объекты аналоги №1,2,3,5 находятся на первой линии дорог, поэтому вводится поправка в размере 0,8.

**5. Расположение относительно остановок общественного транспорта**

Удельная цена				
Наименование коэффициента		Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок		1,17	1,10	1,24

Все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру, корректировка не вводится (корректировка равна 1,00).

**6. Доступ к объекту**

Удельная цена				
Наименование коэффициента		Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта, расположенного со свободным доступом		0,78	0,70	0,86

Все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру, корректировка не вводится (корректировка равна 1,00).

**7. Наличие парковки**

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1	0,89	0,80
	стихийная	1,12	1	0,90
	организованная	1,25	1,11	1

Объект оценки и объекты аналоги обладают стихийной парковкой. Поправка по данному параметру не вводилась (корректировка равна 1,00).

**8. Площадь объекта**

Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру поэтому в цены аналогов вносились корректировки

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11

**ООО «Гуголплекс»**

	1000								
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Объект оценки площадью 80,3 кв.м. – менее 100 кв.м.

Площадь Объектов аналогов №1,4,5 входят в диапазон от 250 до 500 кв.м, вводится корректировка 1,18;

Площадь Объекта аналога №2 входит в диапазон от 100 до 250 кв.м, вводится корректировка 1,07.

**9. Встроенное помещение или отдельно стоящее здание)**

Удельная цена			
Наименование коэффициента		Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки		0,89	0,83 0,95

Объектом оценки является отдельно-стоящее здание, но земельный участок под зданием не выделен. Поэтому объект оценки приравнен к встроенному/пристроенному помещению. В данной работе, корректировка будет учитывать наличие прав на земельный участок под объектами аналогами – отдельно-стоящие здания. За объекты аналоги №1,4,5 принимаются отдельно стоящие здания, поэтому вводится поправка в размере 0,89.

**10. Тип площади**

Поправка учитывает различие в стоимости арендной платы за площади, сдаваемые как основные либо как якорные для размещения вендинговых аппаратов, либо помещений в виде блоков.

За объекты аналоги принимаются помещения с основными площадями, что соответствует объекту оценки. Поправка по данному параметру не вводится (корректировка равна 1,00).

**11. Материал стен**

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		капит.	сэндвич	дерево
объект оценки	капит.	1	1,20	1,41
	сэндвич	0,83	1	1,17
	дерево	0,71	0,85	1

Объект оценки выполнен из кирпича. За объект аналог №4 принимается здание из сэндвич-панелей, поэтому вводится поправка в размере 1,20.

**12. Физическое состояние здания**

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,72
	удовл.	0,81	1	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1

Объект оценки располагается в здании в хорошем состоянии. Объект аналог №5 в удовлетворительно состоянии, поэтому вводится поправка в размере 1,23.

**13. Состояние отделки**

Цены офисно-торговых объектов	аналог			
	Без отделки	Требуется косметический ремонт	Среднее состояние	Отделка «Люкс»

**ООО «Гуголплекс»**

Объект оценки	Без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	Требуется косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	Среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	Отделка «Люкс»	1,54	1,43	1,22	1

Внутренняя отделка объекта оценки находится в среднем состоянии. Объект аналог №1 с внутренней отделкой в удовлетворительном состоянии, требуется косметический ремонт, поэтому вводится поправка в размере 1,18.

**14. Этаж**

Коммерческая недвижимость отличается от любой другой тем, что она приобретается для ведения коммерческой деятельности и то есть извлечения прибыли. Для любого вида деятельности необходим приток клиентов. Этаж расположения помещений в значительной степени влияет на стоимость аренды недвижимости.

Цены офисно-торговых объектов		аналог			
		Подвал	Цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	1	0,89	0,73	0,85
	Цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру, корректировка не вводится (корректировка равна 1,00).

**15. Наличие отдельного входа**

Данная корректировка может применяться при сравнении площадей, имеющих отдельный вход и площадей, и не имеющих такового.

Удельная цена			
Наименование коэффициента		Среднее значение	Доверительный интервал
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом		0,85	0,79   0,91

У объекта оценки имеется отдельный вход. Все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру, корректировка не вводится (корректировка равна 1,00).

**16. Тип объекта**

Объекты-аналоги подбирались в соответствии с назначением Объекта оценки (Офисный объект свободного назначения), поэтому корректировка не требуется (корректировка равна 1,00)

Итоговая стоимость определяется как произведение площади объекта и средняя стоимость за 1 кв.м. объекта оценки:

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, в месте оценки и на дату оценки составляет:

**5 566 837 (Двести сорок пять тысяч семьсот два) рубля с НДС**  
**4 639 031 (Четыре миллиона шестьсот тридцать девять тысяч тридцать один) рубль без НДС**

ООО «Гуголплекс»

Таблица 5.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №2 на основе сравнительного подхода

№ объекта-аналога	Ед.из м.	Объект оценки №2	№1	№2	№3	№4	№5
Наименование объекта оценки		<p>Объект незавершенного строительства, степень готовности 80%, общей площадью 218,9 кв.м., кадастровый номер: 77:13:0000000:88 1, местоположение : г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28.</p>	<p>Продается отдельно стоящее здание, площадью 638 м2, расположенное на земельном участке площадью 2 439 кв.м. (земельный участок в долгосрочной аренде до 2059 года), в 14 мин. транспортом от м.Улица Горчакова, в 8 км. от МКАД., 5 минут от жд станции Щербинка. Этажей в здании - 1, высота потолков: 6 м. Удобный подъезд автотранспорта. Подведены все коммуникации: электричество 260 кВт, канализация, водоснабжение. Имеется собственная скважина для подачи воды. Возможно к использованию под склад и производство. Цена:</p>	<p>Предлагается отдельно стоящее здание рядом с ж/д станцией Щербинка. Земля и здание в собственности. Здание двух этажное (первый этаж под производство, потолки 6 кв.м., второй этаж мансардный, кабинетная планировка, потолки 2.7 кв.м.), огорожено. Разрешенная мощность 60кВт. Часть помещений сдается.</p>	<p>Площадь: 4600 м<sup>2</sup> Адрес: Парковая Производственно-складская база, земля 1.02 Га в собственности, назначение - под производственные цели, центральные коммуникации (отопление, электричество, вода, канализация), территория огорожена, оптоволокно, все в рабочем состоянии - готовый арендный бизнес, в настоящий момент все сдано в аренду. Удобный заезд с Киевского, Минского, Боровского и Калужского шоссе или бетонки А-107. Помещения - 1840 кв.м., 678 кв.м., 1350 кв.м., 670 кв.м., офисное здание 80 кв.м., высота потолков 4-7 метров, хорошие бетонные</p>	<p>Площадь: 3100 м<sup>2</sup>; Класс здания: b Адрес: Москва, Троицк Показано из Лот 33661 - 1458. Продажа складского комплекса на Калужском шоссе, 17 км от МКАД, Троицк. Капитальное одноэтажное строение площадью 3100 кв.м. Трое ворот на доках, высота потолков 6 м., пол антипыль. Асфальтированная площадка 5000 кв.м. Общая площадь участка 8400 кв.м. Здание охраны, эл-во 150 кВт, вода, канализация, своя котельная. Погрузочная техника в рабочем состоянии. Наличие офисных помещений общей площадью 700 кв.м: помещения для отдыха, приема пищи, душевые,</p>	<p>Площадь: 4085 м<sup>2</sup> Адрес: Московская ул, д.13 Лот №250929 Без Комиссии от Собственника! □ Продажа помещения пл. 4085 м2 под производство, теплый склад, Наро-Фоминск Киевское шоссе . Продается уникальный современный производственно-складской комплекс общей площадью всех строений 4083 м2 (2008 год постройки) на земельном участке 1,5 га (собственность). Включает: производственно-складской 2-х этажный корпус площадью 3200 м2 с кран балкой г/п 5 тн на 1-м этаже и потолком высотой 8 м, пандусом для фур</p>

ООО «Гуголплекс»

			20 000 000 руб. варианты оплаты		полы, постройка 2004-2016 год, все отапливается, все здания в собственности. В каждом здании предусмотрены помещения для рабочих - раздевалки, душевые, туалет, а также помещения для ИТР. Собственная подстанция 400кВт. Авторемонтный бокс 60 кв.м. ТОРГ.	туалеты. Офисные помещения оснащены проводным интернетом. Цена 85 млн рублей. Без комиссии.	м газелей, сборочными (электронные приборы и устройства) и механическими цехами, складскими и бытовыми (для работников) помещениями. Грузовой лифт г/п 300 кг. и пр.
Дата предложения			09.07.2019	07.07.2019	10.07.2019	03.07.2019	18.06.2019
Телефон продавца		г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28.	Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка, туп. Бутовский, 6	Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка, ул. Люблинская, 11	Парковая	Москва, Троицк	Московская ул, д. 13
Адрес объявления в интернете			<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/206980973/">https://www.cian.ru/sale/commercial/206980973/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/192728835/">https://www.cian.ru/sale/commercial/192728835/</a>	<a href="https://www.avito.ru/a-prelevka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4600_m_8808_25441">https://www.avito.ru/a-prelevka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4600_m_8808_25441</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_3100_m_troitsk_138636587_2">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_3100_m_troitsk_138636587_2</a>	<a href="https://www.avito.ru/narofominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_4085_m2_pod_proizvodstvo_teplyy_1782015774">https://www.avito.ru/narofominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_4085_m2_pod_proizvodstvo_teplyy_1782015774</a>
Цена сделки/предложения	руб.		20 000 000	20 600 000	97 700 000	85 000 000	130 000 000
Общая площадь	м <sup>2</sup>	218,90	638,0	850,0	4 600,0	3 100,0	4 085,0
Цена 1 м <sup>2</sup> площади	руб/м <sup>2</sup>		31 348	24 235	21 239	27 419	31 824
Совершенная сделка			цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

**ООО «Гуголплекс»**

<i>/предложение (Уторгование)</i>							
Корректировка		Торг на активном рынке 12,4%	0,876	0,876	0,876	0,876	0,876
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		27 461	21 230	18 605	24 019	27 878
<i>Переданные права</i>		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		27 461	21 230	18 605	24 019	27 878
<i>Время предложения/сделки</i>		июл.19	09.07.2019	07.07.2019	10.07.2019	03.07.2019	18.06.2019
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		27 461	21 230	18 605	24 019	27 878
<i>Местонахождение в пределах города</i>		г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28.	Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка, туп. Бутовский, 6	Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка, ул. Люблинская, 11	Парковая	Москва, Троицк	Московская ул, д.13
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		27 461	21 230	18 605	24 019	27 878
<i>Наличие железнодорожной ветки</i>		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		27 461	21 230	18 605	24 019	27 878
<i>Доступ к объекту</i>		Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		27 461	21 230	18 605	24 019	27 878



**ООО «Гуголплекс»**

<i>Наличие ограждения территории</i>		Территория огорожена	Территория огорожена, охраняется	Территория огорожена, охраняется	Территория огорожена, охраняется	Территория огорожена, охраняется	Территория огорожена, охраняется
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		27 461	21 230	18 605	24 019	27 878
<i>Площадь объекта</i>		218,90	638,0	850,0	4 600,0	3 100,0	4 085,0
Корректировка			1,17	1,17	1,35	1,35	1,35
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		32 129	24 839	25 117	32 426	37 635
<i>Встроенное/Отдельно стоящее</i>		Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка			0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		28 595	22 107	22 354	28 859	33 495
<i>Отопление</i>		Имеется	Имеется	Отсутствует			
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		28 595	22 107	22 354	28 859	33 495
<i>Этаж расположения</i>		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м <sub>2</sub>		28 595	22 107	22 354	28 859	33 495
<i>Материал стен</i>		Сэндвич-панели	Ж/б блоки	Сэндвич-панели	Сэндвич-панели	Ж/б блоки	Ж/б блоки
Корректировка			0,81	1,00	1,00	0,81	0,81
Скорректированная цена	руб./м <sub>2</sub>		23 162	22 107	22 354	23 376	27 131
<i>Физическое состояние здания</i>		Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка			1,24	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		28 721	22 107	22 354	23 376	27 131
<i>Состояние</i>		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

**ООО «Гуголплекс»**

<i>отделки</i>							
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		28 721	22 107	22 354	23 376	27 131
<i>Назначение</i>		Универсальный производственно-складской объект	Универсальный производственно-складской объект	Универсальный производственно-складской объект	Универсальный производственно-складской объект	Универсальный производственно-складской объект	Универсальный производственно-складской объект
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		28 721	22 107	22 354	23 376	27 131
<i>Дополнительное оборудование (Грузоподъемные механизмы, холодильное оборудование)</i>		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Имеется кран-балка
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00	0,89
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		28 721	22 107	22 354	23 376	24 147
Стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб/кв.м.	руб/м <sup>2</sup>	24 141					
Стоимость объекта оценки, руб. при 100% готовности объекта	Руб. с НДС	5 284 450					
Коэффициент Степени готовности объекта незавершенного строительством 80%		0,8					

*ООО «Гуголплекс»*

Стоимость объекта оценки, руб. при 80% готовности объекта	Руб. с НДС	4 227 560					
---	---------------	-----------	--	--	--	--	--

## ООО «Гуголплекс»

### Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения

Корректировки вводятся согласно Справочника оценщика недвижимости 2017 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А., 2017. (Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства).

#### 1. Совершенная сделка /предложение (Уторгование)

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах купли-продажи недвижимости фактически не доступна; и в качестве цены аналогов берутся цены предложения сопоставимых объектов. Так, эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения сопоставимых объектов, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем.

Цены предложений объектов			
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	7,5%	17,2%

Принимаем скидку на торг в среднем размере 12,4% (0,876).

#### 2. Переданные права.

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В нашем случае корректировка по данному фактору для помещений не вводится (равна 1,00), так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект подразумевают право собственности на объект недвижимости.

#### 3. Время предложения/сделки

Корректировка учитывает разрыв во времени оценки и даты публикации информации о цене аналогов. При оценке стоимости коммерческой недвижимости – гаражей для сервисного обслуживания автомобилей в городе Пенза, как правило, актуальных аналогов достаточно много, и вводить корректировку не имеет смысла. Итак, корректировка на время предложения (времени сделки) выполняется в случае, когда со времени публикации объявления (времени сделки) прошло значительное время и рынок недвижимости претерпевает постоянные изменения.

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась (корректировка равна 1,00).

#### 4. Местонахождение по районам области

Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки.

Цены предложений объектов			
Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,85
Райцентры в развитой промышленности	0,76	0,75	0,78
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,47	0,51

#### 5. Наличие железнодорожной ветки

Цены предложений объектов			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22

Все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру, корректировка не вводится (корректировка равна 1,00).

#### 6. Доступ к объекту

Цены предложений объектов			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	

## ООО «Гуголплекс»

Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,87	0,82	0,93
---	------	------	------

Объекты аналоги и объект оценки имеют свободный доступ, поправка по данному параметру не вводилась (корректировка равна 1,00).

### 7. Наличие ограждения территории

Цены предложений объектов			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,08	1,04	1,13

Все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру, корректировка не вводится (корректировка равна 1,00).

### 8. Площадь объекта

Одним из факторов, влияющим на стоимость недвижимости, является площадь. Практика показывает, что аренда 1 кв. м большей площадью ниже, чем цена аналогичного объекта с меньшей площадью.

Площадь, кв.м		Цена аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Объект оценки площадью 218,9 кв.м. – входит в диапазон от 100 до 300 кв.м.

Объекты аналоги №1,2 площадью от 600 до 1000 кв.м., поэтому вводится поправка в размере 1,17.

Объекты аналоги №3,4,5 свыше 3000 кв.м., поэтому вводится поправка в размере 1,35.

### 9. Встроенное/Отдельно стоящее

Цены предложений объектов			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта, встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,84	0,94

Объект оценки – встроенное/пристроенное помещение, за объекты аналоги принимаются отдельно стоящие здания, поэтому вводится поправка в размере 0,89.

### 10. Отопление

Цены предложений объектов			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта, к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,67	0,82

Все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру, корректировка не вводится (корректировка равна 1,00).

### 11. Этаж расположения

## ООО «Гуголплекс»

цены производственно-складских объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,90	0,76	0,89
	цоколь	1,11	1	0,84	0,99
	1 этаж	1,32	1,19	1	1,18
	2 этаж и выше	1,12	1,01	0,85	1

Все объекты аналогии сопоставимы с объектом оценки по данному параметру, корректировка не вводится (корректировка равна 1,00).

### 12. Материал стен

цены производственно-складских объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,23	1,52
	сэндвич	0,81	1	1,23
	дерево	0,66	0,81	1

Объект оценки выполнен из сэндвич-панелей, за объекты аналогии №1,4,5 принимаются здания капитального строения, поэтому вводится поправка в размере 0,81,

### 13. Физическое состояние здания

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,75
	удовл.	0,81	1	1,43
	неудовл.	0,57	0,70	1

Объект оценки в хорошем физическом состоянии, за объект аналог №1 принимается здание в удовлетворительном состоянии, поэтому вводится поправка в размере 1,24.

### 14. Состояние отделки

Состояние внутренней отделки напрямую влияет на стоимость, так как необходимость проводить ремонт требует не только дополнительных финансовых вложений, но и дополнительного времени на его проведение. Другими словами – чем лучше состояние внутренней отделки помещения, тем оно привлекательнее.

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1	1,18	1,43
	удовл.	0,85	1	1,22
	без отделки	0,70	0,82	1

Все объекты аналогии сопоставимы с объектом оценки по данному параметру, корректировка не вводится (корректировка равна 1,00).

### 15. Назначение

Наиболее эффективным использованием объекта оценки и объектов-аналогов является использование в качестве универсальных производственно-складских объектов. Объекты-аналоги подбирались в соответствии с назначением Объекта оценки, поэтому корректировка не требуется (корректировка равна 1,00).

### 16. Дополнительное оборудование (Грузоподъемные механизмы)

К другим характеристикам (элементам), влияющим на стоимость объектов недвижимости могут относиться иные специфические факторы, такие как наличие грузоподъемных механизмов.

Наименование коэффицента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,84	0,94

Объект аналог №5 оборудован кран-балкой, поэтому вводится поправка в размере 0,89.

Итоговая стоимость определяется как произведение площади объекта и средней стоимости за 1 кв.м. объекта оценки.



### ***ООО «Гуголплекс»***

Объектом оценки является незавершенный строительством объект недвижимости. Степень готовности 80%. За объекты аналоги принимаются здания со 100%-ной готовностью, поэтому итоговую стоимость, полученную сравнительным подходом, умножаем на коэффициент в размере 0,8.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, в месте оценки и на дату оценки составляет:

***4 227 560 (Четыре миллиона двести двадцать семь тысяч пятьсот шестьдесят) рублей с НДС***  
***3 522 967 (Три миллиона пятьсот двадцать тысяч девятьсот шестьдесят семь) рублей без НДС***

## 6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

В настоящее время средние колебания цен и темпы их прироста на рынке недвижимости являются относительно небольшими, в силу чего доходы от объектов недвижимости можно рассматривать как стабильные. Поэтому, в данном отчете при расчете рыночной стоимости помещения на момент оценки использован метод прямой капитализации.

### *Применяется для объекта оценки №1.*

Под капитализацией дохода понимается получение текущей стоимости будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Капитализированный доход от недвижимости и есть оценка ее текущей стоимости.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости (С) рассчитывается по формуле:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{R},$$

где: ЧОД – чистый операционный доход;

R – ставка капитализации.

Чистый операционный доход (ЧОД) — это рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого годового дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех операционных расходов и резервов, но до обслуживания долга по ипотечному кредиту и учета амортизационных начислений.

Ставка капитализации – ставка доходности аналогичных по времени и риску инвестиций.

Последовательность расчета стоимости методом прямой капитализации:

### **1. Определяется потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.**

$$\text{ПВД} = A \times S \times 12,$$

где: S - эффективная площадь для сдачи в аренду, кв.м.;

ПВД - потенциальный валовой доход, руб. в год;

SA - рыночная арендная плата за недвижимость, руб./кв.м./мес;

12 - количество месяцев в году.

При расчете ПВД приносимого с нежилых площадей, необходимо четкое понимание арендопригодной площади объекта (эффективной площади для сдачи в аренду).

Учитывая площадь и назначение объекта оценки, в данной работе за арендопригодную площадь берется вся площадь помещения.

Для определения арендной ставки из таблицы №3.4 подобраны объекты-аналоги №5,6,7.

В таблице 6.1. приведен расчет арендной ставки «Расчет рыночной стоимости арендной ставки объекта недвижимости. Доходный подход.

**ООО «Гуголплекс»**

Таблица 6.1. «Расчет рыночной стоимости арендной ставки объекта недвижимости. Доходный подход.»

№ объекта-аналога	Ед.изм.	Объект оценки №1	№1	№2	№3
Наименование объекта оценки		Нежилое здание, общей площадью 80,3 кв.м., кадастровый номер: 77:13:0000000:1021, местоположение: г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28	Площадь: 29 м <sup>2</sup> ; Класс здания: b Адрес: Щербинка г, Остафьевское шоссе, 2 Бульвар Дмитрия Донского (6.8 км) Улица Горчакова (4 км) Бульвар адмирала Ушакова (4.1 км) Показано из Арт. 5040263 Лучшее предложение в г. Щербинка! Осталось последнее помещение! Аренда от собственника! Сдается на длительный срок помещение площадью 29 м2 после капитального ремонта. Рядом ж/д станция Щербинка. От станции метро Бунинская аллея 15 минут транспортом. По отзывам наших арендаторов, наши офисы самые чистые и уютные. В здании есть маникюрная студия. В стоимость входят коммунальные платежи, охрана, уборка. Без комиссии для арендатора.	Площадь: 50 м <sup>2</sup> Адрес: Щербинка г, Барышевская Роща ул, 12 Арт. 9108376 Сдается помещение в ЖК Прима парк, первый этаж, отдельный вход с улицы, сделан ремонт.  Свободная планировка, все городские системы жизнеобеспечения.  Практически все квартиры проданы и заселены. В районе присутствуют такие сетевые арендаторы как Магнит - 2 магазина, Магнит Косметик, Пятерочка, Ярче, Вкус Вилл, Суши сет, Бристоль, Винлаб и многие другие.  Все нежилые помещения в районе проданы, большая часть сдана в аренду.	Площадь: 190 м <sup>2</sup> Адрес: Щербинка г, Барышевская Роща ул, 1 Арт. 9956766 Сдается помещение свободного назначения 190 м2, первый этаж, отдельный вход с улицы.  Свободная планировка, подведены все городские системы жизнеобеспечения. Дом заселен, большая часть коммерческих помещений сданы в аренду.  Объект идеально подойдет для торговой, ресторанной, банковской, медицинской и других сфер деятельности, а также под размещение офиса
Дата предложения			21.06.2019	17.06.2019	14.06.2019
Телефон продавца		г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28	Щербинка г, Остафьевское шоссе, 2	Щербинка г, Барышевская Роща ул, 12	Щербинка г, Барышевская Роща ул, 1
Адрес объявления в			<a href="https://www.avito.ru/moskva/ko">https://www.avito.ru/moskva/ko</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/ko">https://www.avito.ru/moskva/ko</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/ko">https://www.avito.ru/moskva/ko</a>

**ООО «Гуголплекс»**

интернете			<u>mmercheskaya nedvizhimost/sdaetsya kommercheskoe pomeschenie g. scherbinka os 122152378</u> <u>3</u>	<u>mmercheskaya nedvizhimost/arenda scherbinka baryshevskaya rosha 12 50m2 1699033945</u>	<u>mmercheskaya nedvizhimost/arenda scherbinka ul. baryshevskaya rosha d.1 1484742176</u>
Цена сделки/предложения	руб.		24 500	51 000	152 000
Общая площадь	м <sup>2</sup>	80,30	29,0	50,0	190,0
Цена 1 м <sup>2</sup> площади	руб/м <sup>2</sup>		845	1 020	800
<i>Совершенная сделка /предложение (Уторгование)</i>			цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		8,4% активный рынок	0,92	0,92	0,92
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		774	934	733
<i>Переданные права</i>		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		774	934	733
<i>Время предложения/сделки</i>		июл.19	21.06.2019	17.06.2019	14.06.2019
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		774	934	733
<i>Местонахождение в пределах города</i>		г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28	Щербинка г, Остафьевское шоссе, 2	Щербинка г, Барышевская Роща ул, 12	Щербинка г, Барышевская Роща ул, 1
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		774	934	733
<i>Расположение относительно красных линий</i>		Находится внутри двора	Находится внутри квартала	Находится внутри квартала	Красная линия
Корректировка			1,00	1,00	0,80
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		774	934	586

**ООО «Гуголплекс»**

цена					
<i>Расположение относительно остановок общественного транспорта</i>		Находится вблизи остановочного пункта общественного транспорта	Находится вблизи остановочного пункта общественного транспорта	Находится вблизи остановочного пункта общественного транспорта	Находится вблизи остановочного пункта общественного транспорта
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		774	934	586
<i>Доступ к объекту</i>		Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		774	934	586
<i>Наличие парковки</i>		Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка	Стихийная парковка
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		774	934	586
<i>Площадь объекта</i>		80,30	29,0	50,0	190,0
Корректировка			1,00	1,00	1,07
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		774	934	627
<i>Встроенное помещение или отдельно стоящее здание)</i>		Встроенное/пристроенное помещение	Встроенное/пристроенное помещение	Встроенное/пристроенное помещение	Встроенное/пристроенное помещение
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		774	934	627
<i>Тип площади</i>		Основная площадь	Основная площадь	Основная площадь	Основная площадь
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		774	934	627
<i>Материал стен</i>		Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная	руб./м <sup>2</sup>		774	934	627

**ООО «Гуголплекс»**

цена					
<i>Физическое состояние здания</i>		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		774	934	627
<i>Состояние отделки</i>		Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Без ремонта
Корректировка			1,00	1,00	1,30
Скорректированная цена	руб./м <sup>2</sup>		774	934	815
<i>Этаж</i>		1-3 этаж	2 этажа	1 этаж	1 этаж
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		774	934	815
<i>Наличие отдельного входа</i>		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		774	934	815
<i>Тип объекта</i>		Офисный объект свободного назначения	Офисный объект свободного назначения	Офисный объект свободного назначения	Офисный объект свободного назначения
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб/м <sup>2</sup>		774	934	815
Стоимость за 1 кв.м объекта оценки, руб/кв.м.	руб./кв. м.	841			
Стоимость объекта оценки, руб	руб.	67 549			

## ООО «Гуголплекс»

### Корректировка значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения

Корректировки вводятся согласно Справочника оценщика недвижимости 2017 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, г. Нижний Новгород, Лейфер Л.А, 2017.

#### 1. Совершенная сделка /предложение (Уторгование)

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах аренды недвижимости фактически не доступна; и в качестве цены аналогов берутся цены предложения сопоставимых объектов. Так, эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения аренды сопоставимых объектов, принятой в расчетах в процессе переговоров о аренде недвижимости между собственником и покупателем.

Арендные ставки объектов			
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,9%	12%

Принимаем скидку на торг в среднем размере 8,4% (0,916).

#### 2. Переданные права.

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В нашем случае корректировка по данному фактору для помещений не вводится (равна 1,00), так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект подразумевают право аренды на объект недвижимости.

#### 3. Время предложения/сделки

Корректировка учитывает разрыв во времени оценки и даты публикации информации о цене аналогов. При оценке арендной платы коммерческой (производственно-складской) недвижимости в городе Пенза, как правило, актуальных аналогов достаточно много, и вводить корректировку не имеет смысла. Итак, корректировка на время предложения (времени сделки) выполняется в случае, когда со времени публикации объявления (времени сделки) прошло значительное время и рынок недвижимости претерпевает постоянные изменения.

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась (корректировка равна 1,00).

#### 4. Местонахождение (статус населенного пункта)

Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки.

Удельная арендная ставка			
Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,79	0,72	0,87
Райцентры в развитой промышленности	0,71	0,63	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,57	0,49	0,65
Прочие населенные пункты	0,45	0,36	0,54

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в непосредственной близости друг от друга, в районах со схожими социально-экономическими условиями развития (корректировка равна 1,00).

#### 5. Расположение относительно красных линий

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,88

Объект оценки расположен внутри квартала. Объект аналог №3 находится на первой линии, таким образом, для него поправка составит  $1/0,80=1,25$ .



**ООО «Гуголплекс»**

**6. Расположение относительно остановок общественного транспорта**

Удельная арендная ставка			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,17	1,10	1,25

Все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру, корректировка не вводится (корректировка равна 1,00).

**7. Доступ к объекту**

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,78	0,70	0,86

Все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру, корректировка не вводится (корректировка равна 1,00).

**8. Наличие парковки**

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1	0,89	0,80
	стихийная	1,12	1	0,90
	организованная	1,25	1,11	1

Объект оценки и объекты аналоги обладают стихийной парковкой. Поправка по данному параметру не вводилась (корректировка равна 1,00).

**9. Площадь объекта**

Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру поэтому в цены аналогов вносились корректировки

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Объект оценки площадью 80,3 кв.м. – менее 100 кв.м..

Объект аналог №3 площадью диапазоне от 100 до 250 кв.м., поэтому вводится поправка в размере 1,07.

**10. Встроенное помещение или отдельно стоящее здание)**

Удельная арендная ставка		
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал

**ООО «Гуголплекс»**

Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86	0,97
--	------	------	------

Все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру, корректировка не вводится (корректировка равна 1,00).

**11. Тип площади**

Поправка учитывает различие в стоимости арендной платы за площади, сдаваемые как основные либо как якорные для размещения вендинговых аппаратов, либо помещений в виде блоков.

За объекты аналоги принимаются помещения с основными площадями, что соответствует объекту оценки. Поправка по данному параметру не вводится (корректировка равна 1,00).

**12. Материал стен**

Все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру, корректировка не вводится (корректировка равна 1,00).

**13. Физическое состояние здания**

Арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
Объект оценки	хорошее	1	1,21	1,67
	удовл.	0,83	1	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	1

Объект оценки располагается в здании в удовлетворительном состоянии. Все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру, корректировка не вводится (корректировка равна 1,00).

**14. Состояние отделки**

Арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		Без отделки	Требуется косметический ремонт	Среднее состояние	Отделка «Люкс»
Объект оценки	Без отделки	1	0,91	0,77	0,63
	Требуется косметического ремонта	1,10	1	0,85	0,70
	Среднее состояние	1,30	1,18	1	0,82
	Отделка «Люкс»	1,59	1,43	1,22	1

Объект оценки с ремонтом в среднем состоянии. За объект аналог №3 принимается помещение без отделки, поэтому вводится поправка в размере 1,30.

**15. Этаж**

Коммерческая недвижимость отличается от любой другой тем, что она приобретает для ведения коммерческой деятельности и то есть извлечения прибыли. Для любого вида деятельности необходим приток клиентов. Этаж расположения помещений в значительной степени влияет на стоимость аренды недвижимости.

Арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		Подвал	Цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	1	0,89	0,73	0,85
	Цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Объект оценки располагается на первом и цокольном этажах. Все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру, корректировка не вводится (корректировка равна 1,00).

**16. Наличие отдельного входа**

Данная корректировка может применяться при сравнении площадей, имеющих отдельный вход и площадей, и не имеющих такового.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91

Все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру, корректировка не вводится (корректировка равна 1,00).

#### 17. Тип объекта

Объекты-аналоги подбирались в соответствии с назначением Объекта оценки (Офисный объект свободного назначения), поэтому корректировка не требуется (корректировка равна 1,00)

#### 18. Коммунальные платежи в составе арендной платы

Удельная арендная ставка			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей, к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,12	1,29

В соответствии с заданием на оценку, оценщику необходимо определить арендную ставку без учета эксплуатационных расходов, т.е. без учета коммунальных платежей. Все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру, корректировка не вводится (корректировка равна 1,00).

Итоговая стоимость определяется как произведение площади объекта и средней стоимости за 1 кв.м. объекта оценки:

**Таким образом, рыночная стоимость арендной платы за объект оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, в месте оценки и на дату оценки составляет:**

**841 (Восемьсот сорок один) руб. за 1 кв.м. в месяц**

Данная величина арендной платы не учитывает коммунальных расходов по обслуживанию здания, т.к. по практике сдачи коммерческих помещений в аренду, данные расходы несет арендатор согласно фактическому расходу на период эксплуатации.

### 2. Определяется эффективный валовой доход (ЭВД), посредством вычитания из ПВД предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.

Коэффициент недозагрузки может возникать по причине неполной сдачи площадей из-за отсутствия спроса, и учитывает потери от неплатежей арендаторов и потери при смене арендаторов

Значение недозагрузки в данной работе принимается в размере значения – 6,8% согласно справочнику оценщика недвижимости том II Лейфер Л.А., 2017 год. (значение принимается минимальным, учитывая небольшую площадь объекта оценки).

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8%	17,9%

**3. Из ЭВД вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, к которым относятся постоянные и операционные расходы, а также резервы.** Полученный от сдачи в аренду эффективный валовой доход должен быть уменьшен на величину операционных расходов. Операционные расходы (ОР) — это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства потенциального валового дохода. Операционные доходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные расходы или издержки;
- расходы на замещение или резервы

Условно-постоянные — расходы, размер которых не зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта.

Условно-переменные — расходы, размер которых зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта.

Расходы на замещение — расходы на периодическую замену быстроизнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения.

Условно-постоянные расходы, включают в себя налог на имущество юридических лиц, а также налог за земельный участок.

Согласно статье 375 Налогового Кодекса РФ (часть вторая) налоговая база определяется, как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Условно-переменные расходы включают расходы на управление объектом оценки.

Коммунальные платежи в структуру операционных расходов не включались. Согласно существующей практике, данные затраты возлагаются на арендатора, т.к. зависят от функционального назначения помещения, от используемого оборудования и мощностей.

Расходы на замещение – расходы на замену быстроизнашиваемых компонентов объектов недвижимости, которые имеют место либо раз в несколько лет, либо величина которых сильно изменяется из года в год.

Таблица 19

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5% 23,4%

Величина прогнозируемых расходов определяются в размере среднего значения – 17,9% от ПВД согласно справочнику оценщика недвижимости том II Лейфер Л.А., 2017 год.

#### 4. Определяется ставка капитализации на базе обобщенной модели Инвуда

Определение ставки капитализации производилось с использованием модели кумулятивного построения косвенно и на основании метода прямой капитализации на базе обобщенной модели Инвуда с учетом дополнений, предложенных Л.А. Лейфером в работе, опубликованной на сайте [http://www.labrate.ru/leifer/lev\\_leifer\\_article-model\\_inwood.htm](http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-model_inwood.htm).

При выводе расчетной формулы (типовая ситуация 5 в первоисточнике) предполагалось, что изменение стоимости объекта недвижимости происходит под действием двух противоположно влияющих факторов. С одной стороны имеет место износ, вследствие которого за прогнозный период недвижимость теряет часть своей стоимости. С другой стоимость недвижимости растет вместе с общим ростом рынка аналогичных объектов. Данная ситуация является наиболее общей, и с нашей точки зрения автора и Оценщика наиболее полно отражает реальное положение дел на рынке недвижимости.

Основные предположения, положенные в основу расчетов:

- Прогнозный период – n лет.
- В течение всего прогнозного периода растет арендная плата, и соответственно объект приносит чистый операционный доход, ежегодно увеличивающийся с темпом, равным g.
- Ежегодные платежи, образованные чистым операционным доходом, поступают в начале каждого года (авансовые платежи).
- Часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции.
- По окончании прогнозного периода объект утрачивает часть своей стоимости вследствие износа I. Согласно логике расчета под износом здесь следует понимать снижение стоимости за прогнозный период относительно стоимости на дату оценки.
- В процессе всего прогнозного периода на рынке недвижимости ожидается рост цен с ежегодным темпом, равным g. Поэтому к концу прогнозного периода цены на рынке недвижимости вырастут в (1+g) раз. Соответственно такой же рост ожидается для оцениваемого объекта.
- Ставка дисконтирования расчетная - r, %

## ООО «Гуголплекс»

Расчет коэффициента капитализации R с учетом перечисленных предположений производится по формуле:

$$R = (r - g) \frac{(1+r)^n - (1-I)(1+g)^n}{(1+r)^n - (1+g)^n},$$

Обоснование значений параметров модели, принятой к расчету

- Принятый прогнозный период – 5 лет. На этом периоде можно относительно достоверно прогнозировать тенденции изменения параметров модели.
- Темп роста арендной платы на рынке недвижимости.

1. Сфиснс-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	4,4%	3,7%	5,2%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	4,4%	3,6%	5,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	4,6%	3,8%	5,5%

Темпы роста арендной платы на рынке недвижимости приняты согласно справочнику оценщика недвижимости том II Лейфер Л.А., 2017 год. Среднее значение составляет 4,4% в год.

Ставка дисконтирования определена методом кумулятивного построения.

В качестве базисной в этом методе используется так называемая безрисковая ставка. В условиях нашей страны в качестве таковой может быть использована ставка рефинансирования ЦБ, ставка по вкладам Сбербанка или ставка по вкладам наиболее надежных банках России. При этом следует отличать ставки доходов в долларовом и рублевом исчислении.

Вложения капитала в недвижимость имеют более высокий риск, чем все другие инвестиции, поэтому ставка капитализации должна учитывать это путем ее увеличения с тем, чтобы инвестор с капиталом взял на себя этот риск. Ставка компенсации за риск должна также учитывать и надежность арендатора объекта недвижимости.

Недвижимость является низко ликвидным товаром, особенно в условиях неотрегулированности ипотечного кредитования. Этот фактор учитывается ставкой компенсации за низкую ликвидность. Так как вложения капитала в недвижимость являются рискованными, то и управление этими инвестициями (выбор варианта финансирования, отслеживание рынка, принятие решения о продаже или удержании объекта недвижимости, работа с налоговыми органами и т.д.) требует определенных усилий, которые должны компенсироваться путем включения в ставку инвестиционного менеджмента.

$$R = BC + ННЛ + ИР + ПИ, \quad (11)$$

где: R – ставка дисконтирования;  
BC – безрисковая ставка;  
ННЛ – надбавка за риск низкой ликвидности;  
ИР – премия за риск вложения в недвижимость;  
ПИ – премия за инвестиционный менеджмент.

В качестве безрисковой ставки принята ключевая ставка ЦБРФ на дату оценки 7,5% (источник: <https://bancrf.ru/analitika/klyuchevaya-stavka-tsb-rf-segodnya-2019.php/>)

ННЛ – надбавка за риск низкой ликвидности. ННЛ определяется по формуле:  
 $ННЛ = BC \times Tэ/12 = 7,5\% \times 6/12 = 3,75\%$

Tэ – срок экспозиции объекта недвижимости (объект оценки является достаточно ликвидным имуществом, срок экспозиции может колебаться от 3 до 6 месяцев; в расчетах принят срок экспозиции 6 месяцев, согласно консультации с риэлтерскими агентствами, специализирующимися на продаже коммерческой недвижимости АН «Атлас», г. Пенза, г. Пенза,

## ООО «Гуголплекс»

ул. Большая Радищевская 10а, конт тел: 30-35-36), АН «Ростум», г. Пенза, ул. Суворова, д. 161, конт тел: 49-49-49, АН "Риэлт-гарант", г. Пенза, ул. Московская, д. 56, оф. 238, тел: (8412) 772-774 и др).

ИР – премия за риск вложения в недвижимость (определяется как суммарный инвестиционный риск по методике МБРР аналитическим способом).

Таблица 6.2. Суммарный инвестиционный риск по методике МБРР аналитическим способом:

<b>Факторы риска, влияющие на объект недвижимости</b>											
<b>Вид и наименование риска</b>	<b>Категория риска</b>	<b>Балл риска</b>									
		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1									
Изменение законодательства	динамичный	1									
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычай. ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ объекта	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный	1									
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		8	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог (балл x количество наблюдений)		8	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма (сумма по строке "взвешенный итог")		12									
Количество факторов (количество видов риска)		10									
<b>Средневзвешенное значение (сумма: количество факторов)</b>		<b>1,2</b>									

Премия за инвестиционный менеджмент оценивается специалистами на уровне 1-5% ([http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON\\_S/EKON\\_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm](http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm)). При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости.

Поправка за инвестиционный менеджмент  $R_m$  принимается, исходя из общего представления о вероятном интервале значений для данного параметра от (0–5)%.

- Низкое значение (1%) - управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности.

- Значение ниже среднего (2%) - объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника.

- Среднее значение (3%) - объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, отсутствие системы делегирования функций управления



### ООО «Гуголплекс»

от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере.

- Значение выше среднего (4%) - собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление.

- Высокое значение (5%) – объект используется для своих нужд.

Безрисковая ставка дохода	7,50%
Премии за риск низкой ликвидности	3,75%
Премии за риск вложения в недвижимость	1,20%
Премии за инвестиционный менеджмент	2,00%
<b>Ставка дисконтирования:</b>	<b>14,45%</b>

Далее по формуле

$$R = (r - g) \frac{(1 + r)^n - (1 - I)(1 + g)^n}{(1 + r)^n - (1 + g)^n}$$

оценщик производит расчет ставки капитализации, которая составит **11,1%**.

Результаты расчета рыночной стоимости доходным подходом приведены ниже в таблице



Таблица 6.3. Доходный подход. Метод прямой капитализации

Объект оценки	Общая площадь здания, кв.м	Эффективная площадь помещений, кв.м	Рыночная стоимость арендной платы, руб./мес./кв.м.	Потенциальный валовый доход от объекта в месяц, руб.	Потенциальный валовый доход от объекта год, руб.	Коэффициент недозагрузки	Операционные расходы, руб. в год	Чистый операционный доход, руб.	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.
Нежилое здание, общей площадью 80,3 кв.м., кадастровый номер: 77:13:0000000:1021, местоположение: г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28	80,30	80,30	841	67 549	810 594	6,80%	145 096	610 377	11,10%	5 498 893

Произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки величина рыночной стоимости недвижимого имущества, полученная в рамках доходного подхода округленно, с учетом НДС составляет: **5 498 893 (Пять миллионов четыреста девяносто восемь тысяч восемьсот девяносто три) рубля.**

## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение рыночной стоимости объекта, исходя из результатов анализа, преимуществ и недостатков каждого из них.

Так как рыночная стоимость – характеристика вероятностная, то наиболее приемлемым является способ согласования результатов, когда для каждого подхода учитывается весовой коэффициент, величина которого зависит от достоверности каждого подхода.

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости оценщиком был применен сравнительный и доходный подходы к оценке рыночной стоимости. Затратный подход не применялся, обоснованный отказ от подходов приведен в пункте 4.2 данного Отчета.

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

При определении итоговой стоимости были учтены преимущества и недостатки использованных подходов, особенности оцениваемого объекта и состояния рынка аналогичной недвижимости, а также особые требования, определяемые целью настоящей оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3, \quad (7.1)$$

где:  $V_1, V_2, V_3$  стоимость объекта, определенная с использованием различных методов сравнительного подхода;

$Q_1, Q_2, Q_3$  значение достоверности методов сравнительного подхода (вес).

Таблица 7.1.– Обоснование весовых коэффициентов

№ п/п	Критерии	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Достоверность информации	-	60	40
2	Полнота информации	-	60	40
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	-	60	40
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	-	60	40
5	Способность учитывать местоположение	-	60	40
6	Объективность применяемых методов в условиях рынка	-	60	40
7	Сумма баллов (01+02+03+04+05+06) [всего 600 баллов]	-	360	240
8	Удельный вес подхода, % ( $\sum$ балл подхода / $\sum$ с.07)	Не применялся	60	40

**Сравнительный подход** в наивысшей степени отражает ту цену, которая может возникнуть на свободном конкурентном рынке. Трудность реализации данного подхода заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить, кроме того, при анализе рынка было установлено, что сделки купли-продажи являются индикативными, для расчетов приняты цены предложений. Оценщиком сравнительному подходу присваивается удельный вес, равный 1,0 (100%), как единственно применимому.

Итоговая стоимость определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими подходами на соответствующие весовые коэффициенты.

**ООО «Гуголплекс»**

Таблица 7.2 Согласование результатов оценки рыночной стоимости

Подход к оценке рыночной стоимости	Результаты по подходам, руб., с НДС	Итоговый вес подхода
<b>Затратный подход</b>	Не применялся	-
<b>Сравнительный подход</b>		
Нежилое здание, общей площадью 80,3 кв.м., кадастровый номер: 77:13:0000000:1021, местоположение: г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28.	5 566 837	1,00
Объект незавершенного строительства, степень готовности 80%, общей площадью 218,9 кв.м., кадастровый номер: 77:13:0000000:881, местоположение: г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28.	4 227 560	1,00
<b>Доходный подход</b>		
Нежилое здание, общей площадью 80,3 кв.м., кадастровый номер: 77:13:0000000:1021, местоположение: г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28.	5 498 893	1,00
Объект незавершенного строительства, степень готовности 80%, общей площадью 218,9 кв.м., кадастровый номер: 77:13:0000000:881, местоположение: г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28.	Не применялся	-

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с НДС руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, без НДС руб.
Нежилое здание, общей площадью 80,3 кв.м., кадастровый номер: 77:13:0000000:1021, местоположение: г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28.	5 539 659	4 616 383
Объект незавершенного строительства, степень готовности 80%, общей площадью 218,9 кв.м., кадастровый номер: 77:13:0000000:881, местоположение: г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28.	4 227 560	3 522 967
<b>ИТОГО</b>	<b>9 767 219</b>	<b>8 139 350</b>

## 8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании выполненного анализа и проведенных расчетов, рекомендуемая итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки с НДС	9 767 219 (Девять миллионов семьсот шестьдесят семь тысяч двести девятнадцать) рублей с НДС
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки без НДС	8 139 350 (Восемь миллионов сто тридцать девять тысяч триста пятьдесят) рублей без НДС

В том числе:

Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с НДС руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, без НДС руб.
Нежилое здание, общей площадью 80,3 кв.м., кадастровый номер: 77:13:0000000:1021, местоположение: г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28.	5 539 659	4 616 383
Объект незавершенного строительства, степень готовности 80%, общей площадью 218,9 кв.м., кадастровый номер: 77:13:0000000:881, местоположение: г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28.	4 227 560	3 522 967
<b>ИТОГО</b>	<b>9 767 219</b>	<b>8 139 350</b>

Генеральный директор ООО «Гуголплекс»

А.М. Норкин

Оценщик

Н.Н. Норкина



## **9. ПРИЛОЖЕНИЯ**

Приложение 1. Копии документов подтверждающих правомочность проведения оценки

Приложение 2. Копии документов, представленных Заказчиком

Приложение 3. Информация об объектах аналогах



**«Экспертный совет»** Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

109024, г. Москва, Е. Треповская ул., д. 2/1, стр. 2, (495) 474-20-52, (091) 483-44-14, (800) 209-20-90  
www.expert.ru, mail@expert.ru

**Выписка № 4807**  
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

11.08.2014 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0911 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»**  
(Ф.И.О. заявителя или полного наименования организации)

о том, что **Норкина Наталья Николаевна**

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»**  
(наименование саморегулируемой организации)

и выдана(а) в реестр оценщиков 11.08.2014 года за регистрационным номером № 1466

Исполнительный директор **М.О. Ильин**

**АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ**

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
№ 6091R/776/00131/8

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 6091R/776/00131/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: Норкина Наталья Николаевна  
Местонахождение: 440067, г. Пенза, ул. Матросова/3-й проезд Матросова, 22/7  
ИНН

**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 300 000,00 (Триста тысяч) рублей – по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.

**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с «17» июля 2018г. и действует до «16» июля 2019г. включительно.  
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

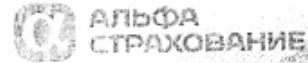
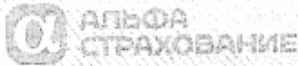
Случай признается страховым при условии, что:  
- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования указанного в договоре страхования;  
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлены претензии;  
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:** АО «АльфаСтрахование»  
И. Аршинова Р.К./

**Страхователь:** Норкина Н.Н./  
Место и дата выдачи полиса:  
г. Пенза  
«06» июля 2018 г.

Полис № 6091R/776/00130/8





2KN0000000006091R/776/00066/90000000

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 6091R/776/00066/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 6091R/776/00066/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: ООО «Гуголплекс»  
Местонахождение: 440023, г. Пенза, ул. Стрельбищенская, д. 60  
ИНН 5834051001

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;  
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате нарушения Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.

**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с «20» мая 2019г. и действует до «19» мая 2020г. включительно.  
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или иски требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:  
АО «АльфаСтрахование»

Аршинова Р.К./



Страхователь:

/ Норкин А.М./

Место и дата выдачи полиса:  
г. Пенза  
«17» мая 2019 г.

Полис № 6091R/776/00066/9

Страховщик  
115162 г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. Б

1

Страхователь  
8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 013181-1 « 13 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Норкиной Наталье Николаевне**

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

от « 13 » июня 20 18 г. № 71

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 13 » июня 20 21 г.

## Документы, предоставленные Заказчиком



11003\_21151522



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**  
115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17  
http://www.msk.arbitr.ru  
Именем Российской Федерации  
Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва  
25 января 2019г. Дело № А40-164233/2017-66-215

Резолютивная часть решения объявлена 23 января 2019г.  
Решение изготовлено в полном объеме 25 января 2019г.

Арбитражный суд города Москвы в составе: председательствующего - судьи Сафроновой А.А., при ведении протокола секретарем судебного заседания Мирославской А.В., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению Межрайонной ИФНС России №51 по г. Москве о признании несостоятельным (банкротом) ООО «АК Лифтмаш» (ОГРН 1045011459646, ИНН 5051008102), с участием: Представитель Межрайонной ИФНС России №51 по г. Москве Тухачев Е.В. (паспорт, доверенность от 01.10.2018), должник, временный управляющий – не явился, извещен,

Установил: Определением Арбитражного суда города Москвы от 07.09.2017г. принято к производству заявление Межрайонной ИФНС России №51 по г. Москве о признании несостоятельным (банкротом) ООО «АК Лифтмаш» (ОГРН 1045011459646, ИНН 5051008102), поступившее в Арбитражный суд города Москвы 31.08.2017г. (согласно штампа камеральной), возбуждено производство по делу № А40-164233/2017-66-215.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 08.12.2017г. в отношении ООО «АК Лифтмаш» (ОГРН 1045011459646, ИНН 5051008102) введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Емелин Евгений Анатольевич (ИНН 583403878662, адрес для направления корреспонденции: 440023Ю, г. Пенза, ул. Стрельбищенская, д.60), являющийся членом Ассоциации "Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих" (344011, г.Ростов-на-Дону, пер Гвардейский д.7).

В настоящем судебном заседании подлежит рассмотрению дело по существу. Временный управляющий, должник в судебное заседание не явился. В материалах дела имеются доказательства надлежащего извещения временного управляющего, должника о дате, времени и месте проведения судебного заседания по всем известным суду адресам. При таких обстоятельствах в соответствии со ст. 123, ч. 3, 5 ст. 156 АПК РФ заседание проводится в отсутствие лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о времени и месте проведения данного судебного заседания.

Представитель налогового органа пояснил, что до настоящего времени остаток долга должником не погашен.

В материалах дела от временного управляющего поступил отчет временного управляющего должника о проделанной работе, временный управляющий пояснил, что восстановление платежеспособности должника невозможно, в связи чем, просил

3

На проведенном 11.05.2018г. собрании кредиторов должника было решено выбрать Ассоциацию "Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих" (344011, г.Ростов-на-Дону, пер Гвардейский д.7), от которой поступило представление на арбитражного управляющего Емелина Евгения Анатольевича.

Рассмотрев указанную кандидатуру, суд установил, что он соответствует требованиям ст.ст. 20 и 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», поскольку кандидат имеет высшее образование, соответствующий стаж руководящей работы, сдал теоретический экзамен по программе подготовки арбитражных управляющих, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя, имеется свидетельство о страховании ответственности, не имеет судимости, не включен в реестр дисквалифицированных лиц, заинтересованным лицом в отношении должника и кредиторов не является.

При таких обстоятельствах суд утверждает конкурсным управляющим должника ООО «АК Лифтмаш» Емелина Евгения Анатольевича с выплатой ему вознаграждения в порядке ст. 20.6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Учитывая изложенное и руководствуясь ст. ст. 3, 4, 6, 20, 20.2, 28, 32, 45, 52, 53, 59, 74, 75, 124, 126, 127, 128 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 65, 71, 75, 167-170, 176, 177, 180, 181, 223 АПК РФ, Арбитражный суд города Москвы

Р Е Ш И Л:

Признать несостоятельным (банкротом) Общество с ограниченной ответственностью «АК Лифтмаш» (ОГРН 1045011459646, ИНН 5051008102).

Открыть в отношении Общества с ограниченной ответственностью «АК Лифтмаш» конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Утвердить конкурсным управляющим Общества с ограниченной ответственностью «АК Лифтмаш» Емелина Евгения Анатольевича (ИНН 583403878662, адрес для направления корреспонденции: 440023Ю, г. Пенза, ул. Стрельбищенская, д.60), являющегося членом Ассоциации "Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих" (344011, г.Ростов-на-Дону, пер Гвардейский д.7).

Обязать руководителя должника Общества с ограниченной ответственностью «АК Лифтмаш» в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего передать бухгалтерскую и иную документацию должника, печати, штампы, материальные и иные ценности конкурсному управляющему Емелину Е.А. Акт приема-передачи представить в суд.

Конкурсному управляющему в десятидневный срок с даты его утверждения направить для опубликования сведения о признании Общества с ограниченной ответственностью «АК Лифтмаш» несостоятельным (банкротом) и об открытии в отношении него конкурсного производства в порядке ст. ст. 28, 128 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Доказательства проведения публикации представить в суд. Заблаговременно до даты окончания срока конкурсного производства представить в арбитражный суд документально обоснованный отчет о своей деятельности с приложением документов, предусмотренных ст. 147 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства наступают последствия, предусмотренные ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего Общества с ограниченной ответственностью «АК Лифтмаш» Емелина Е.А. на 05.08.2019г. в 10-10 в зале № 11021 (11 этаж) в помещении Арбитражного суда города Москвы по адресу: г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17.

2

признать ООО «АК Лифтмаш» банкротом и открыть в отношении должника конкурсное производство.

Временным управляющим должника в ходе процедуры наблюдения проведены все необходимые мероприятия.

Сведения о введении в отношении должника процедуры наблюдения были опубликованы временным управляющим в газете «Коммерсантъ» № 243 от 28.12.2017г.

По результатам рассмотрения судом заявленных требований кредиторов временным управляющим составлен реестр кредиторов ООО «АК Лифтмаш», состоящий из одного кредитора третьей очереди, общая сумма требований которого – 1 822 819,43 рублей.

В соответствии со ст. 70 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» временным управляющим был проведен анализ финансового состояния должника, инвентаризация и оценка имущества не проводилась. Оценка рыночной стоимости имущества должника не проводилась.

Так, в ходе проведения финансового анализа должника, временным управляющим было установлено, что балансовая стоимость имущества должника по состоянию на последнюю отчетную дату составляет 12 977 тысяч рублей.

Как указывает временный управляющий должника в представленном в материалы дела отчете, на настоящий момент восстановить платежеспособность должника невозможно, целесообразно ходатайствовать перед Арбитражным судом о признании должника несостоятельным (банкротом).

На основе проведенной проверки наличия (отсутствия) признаков фиктивного и преднамеренного банкротства ООО «АК Лифтмаш» временным управляющим были сделаны следующие выводы: об отсутствии оснований для проведения проверки наличия признаков фиктивного банкротства ООО «АК Лифтмаш»; о невозможности проведения проверки наличия (отсутствия) признаков преднамеренного банкротства ООО «АК Лифтмаш».

Таким образом, указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что имеющегося имущества ООО «АК Лифтмаш» недостаточно для удовлетворения требований кредиторов в полном объеме, но достаточно для покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему.

Должник доказательства наличия денежных средств, достаточных для погашения кредиторской задолженности, не представил.

Результаты проведения процедуры наблюдения рассмотрены первым собранием кредиторов должника, состоявшемся 11.05.2018г. временным управляющим представлен протокол данного собрания кредиторов, а также доказательства извещения и участия кредиторов в собрании, журнала регистрации участников, доверенностей и бюллетеней для голосования по всем вопросам повестки дня. Из указанного протокола собрания кредиторов ООО «АК Лифтмаш» усматривается, что большинством голосов (100%) было решено обратиться в Арбитражный суд города Москвы с ходатайством о признании должника банкротом и открытии в отношении него конкурсного производства.

Изучив материалы дела, представленные документы, заслушав мнения лиц, участвующих в деле, суд приходит к выводу о том, что ООО «АК Лифтмаш» фактически не имеет денежных средств, достаточных для погашения кредиторской задолженности, так как доказательства об обратном должником не представлено.

Таким образом, у должника имеются признаки банкротства, установленные ст. 3 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а именно, должником не удовлетворены требования кредиторов по денежным обязательствам в размере, превышающем 300 000 рублей, в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

При таких обстоятельствах, должника ООО «АК Лифтмаш» на основании ст. 53 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» следует признать банкротом и открыть в отношении него конкурсное производство.

4

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции (Деятельный арбитражный апелляционный суд) в течение месяца со дня изготовления судебного акта в полном объеме.

Председательствующий - судья

А.А. Сафронова

# ООО «Гуголплекс»

Акт инвентаризации  
 ООО «АК Лифтмаш»  
 ИНН 5051008102, ОГРН 1045011459646,  
 142172, г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, 28

г. Щербинка

22.04.2019 г.

Конкурсный управляющий ООО «АК Лифтмаш» (ОГРН 1045011459646, ИНН 5051008102, 142172, г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, 28) Емелин Евгений Анатольевич (ИНН 583403878662, СНИЛС 128-817-656-95, 440023, г. Пенза, ул. Стрельбищенская, 60), член Ассоциации МСРО АУ (ОГРН 1026104143218, ИНН 6167065084, г. Ростов-на-Дону, пер. Гвардейский, 7), действующий на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 25.01.2019 по делу № А40-164233/2017-66-215, в ходе инвентаризации выявил следующее имущество, принадлежащее ООО «АК Лифтмаш» и подлежащее включению в конкурсную массу:

№	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь (кв.м)	Адрес
1	Здание	77:13:0000000:1021	80,3	г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28
2	Объект незавершенного строительства	77:13:0000000:881	218,9	г. Москва, г. Щербинка, ул. Железнодорожная, д. 28

Конкурсный управляющий  
 ООО «АК Лифтмаш»



Е.А. Емелин

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

### Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.06.2019 г., поступившего на рассмотрение 08.06.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___
08.06.2019 № 99/2019/265383394	
Кадастровый номер: <u>77:13:0000000:1021</u>	
Номер кадастрового квартала:	77:13:0010201
Дата присвоения кадастрового номера:	28.08.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50:61:01:00434:006, Инвентарный номер: 79
Адрес:	г.Москва, г.Щербинка, ул. Железнодорожная, д.28
Площадь, м²:	80.3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Нежилое здание -склад материалов
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2519447.83
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

# ООО «Гуголплекс»

Лист 1 из 1

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.06.2019 г., поступившего на рассмотрение 08.06.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>08.06.2019 № 99/2019/265383394</b>			
Кадастровый номер:		77:13:0000000:1021	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незаасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Емелин Денис Сергеевич
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.



# ООО «Гуголплекс»

Раздел 2

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

Здание		вид объекта недвижимости
Лист № _____	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
08.06.2019 № 99/2019/265383394		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:13:0000000:1021
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "АК Лифтмаш", ИНН: 5051008102
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-01/61-02/2003-7.01 от 05.02.2003
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:		Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, г.Щербинка, ул. Железнодорожная, д.28, кад.№ 77:13.0000000:1021, Нежилое здание - склад материалов, 1 - этаж, общая площадь 80, 30кв.м, инв.№ 79, лит. Б
дата государственной регистрации:		20.07.2017
номер государственной регистрации:		77:13.0000000:1021-77/015/2017-1
3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:		Выписка 3440293571 из постановления №338245909/7741 (ИП №77952/16/77041-ИП от 07.06.2016, возбужденный на основании ИЛ №16136 от 01.06.2016, выдавший орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 51 по г. Москве) от 28.06.2017, выдавший орган: ОСП по Новосибирскому АО УФССП России по Москве, СПИ Кума Надежда Николаевна
3.1.2. вид:		Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, г.Щербинка, ул. Железнодорожная, д.28, кад.№ 77:13.0000000:1021, Нежилое здание - склад материалов, 1 - этаж, общая площадь 80, 30кв.м, инв.№ 79, лит. Б
дата государственной регистрации:		21.07.2017
номер государственной регистрации:		77:13.0000000:1021-77/015/2017-2
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:		Выписка 3440293569 из постановления №338224638/7741 (ИП №119921/16/77041-ИП от 28.10.2016, возбужденный на основании ИЛ №7476 от 25.10.2016, выдавший орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 51 по г. Москве) от 28.06.2017, выдавший орган: ОСП по Новосибирскому АО УФССП России по Москве, СПИ Кума Надежда Николаевна
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
9. Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия
М.П.		

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

### Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.06.2019 г., поступившего на рассмотрение 08.06.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Объект незавершенного строительства			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____	Всего листов выписки: _____
08.06.2019 № 99/2019/265383538		Всего разделов: _____	
Кадастровый номер:		77:13:0000000:881	
Номер кадастрового квартала:	77:13:0010201		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.08.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 339:105-2354, Условный номер: 50-50-61/010/2012-261		
Адрес:	г.Москва, г.Щербинка, ул. Железнодорожная, д.28		
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %:	80		
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение:	площадь	218.9	кв.м
	тип	значение	единица измерения
Проектируемое назначение:	Помещение общего пользования		
Наименование:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	10555633.81		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

## ООО «Гуголплекс»

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.06.2019 г., поступившего на рассмотрение 08.06.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Объект незавершенного строительства</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____
08.06.2019 № 99/2019/265383538		
Кадастровый номер:		77:13:0000000:881
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, наименованием «Объект незавершенного строительства». Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Емелин Денис Сергеевич	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Объект незавершенного строительства		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
08.06.2019 № 99/2019/265383538		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:13-0000000:881	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "АК Лифтмаш", ИНН: 5051008102	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50-61/010/2012-261 от 28.06.2012	
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, г.Щербинка, ул. Железнодорожная, д.28, кад.№ 77:13.0000000:881, Объект незавершенного строительства, назначение: объект незавершенного строительства, общая площадь 218,9 кв.м, Площадь застройки 218,9 кв.м, Степень готовности 80%, инв.№ 339:105-2354, лит. Г1	
дата государственной регистрации:		20.07.2017	
номер государственной регистрации:		77:13.0000000:881-77/015/2017-1	
3.1.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:		Выписка 3440293571 из постановления №338245909/7741 (ИП №77952/16/77041-ИП от 07.06.2016, возбужденный на основании ИЛ/8136 от 01.06.2016, выдавший орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 51 по г. Москве) от 28.06.2017, выдавший орган: ОСП по Новомосковскому АО УФССП России по Москве, СПИ Кучма Надежда Николаевна	
3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Москва, г.Щербинка, ул. Железнодорожная, д.28, кад.№ 77:13.0000000:881, Объект незавершенного строительства, назначение: объект незавершенного строительства, общая площадь 218,9 кв.м, Площадь застройки 218,9 кв.м, Степень готовности 80%, инв.№ 339:105-2354, лит. Г1	
дата государственной регистрации:		21.07.2017	
номер государственной регистрации:		77:13.0000000:881-77/015/2017-2	
3.1.2.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:		Выписка 3440293569 из постановления №338224638/7741 (ИП №11992/16/77041-ИП от 28.10.2016, возбужденный на основании ИЛ: 7476 от 25.10.2016, выдавший орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 51 по г. Москве) от 28.06.2017, выдавший орган: ОСП по Новомосковскому АО УФССП России по Москве, СПИ Кучма Надежда Николаевна	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Объекты - аналоги

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The URL is [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_pomeschenie\\_na\\_simferopolskom\\_sh\\_8b\\_1764386576](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_na_simferopolskom_sh_8b_1764386576). The listing title is "Продам помещение на Симферопольском ш. 8Б" with a price of 22 500 000 Р. The listing was posted on June 19 at 11:58. A contact number 8 958 769-60-05 is displayed. The agent is "Белые Паруса" (White Parus), an agency that has been on Avito since March 2014. The contact person is Natalia Korotchenko. The listing includes a main photo of a hallway and a row of smaller thumbnail images below it.

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_pomeschenie\\_na\\_simferopolskom\\_sh\\_8b\\_1764386576](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_na_simferopolskom_sh_8b_1764386576)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The URL is [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodazha\\_moskva\\_scherbinka\\_baryshevskaya\\_roscha\\_dom\\_2\\_1338956391](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_moskva_scherbinka_baryshevskaya_roscha_dom_2_1338956391). The listing title is "Продажа Москва, Щербинка, Барышевская роща дом 2" with a price of 9 900 000 Р. The listing was posted on June 28 at 14:18. A contact number 8 958 100-13-27 is displayed. The agent is "Семь Высоток" (Seven Top), an agency that has been on Avito since August 2013. The contact person is the company "Семь Высоток". The listing includes a main photo of a large room with wooden shelving and a row of smaller thumbnail images below it.

# ООО «Гуголплекс»

Продажа Москва, Щербинка, ... 9 900 000 ₽ Компания «Сем...» 8 958 100-13-27 Написать сообщение

Площадь: 104.1 м<sup>2</sup>

Адрес: Щербинка г, Барышевская Роща ул, 2  
Бунинская аллея (4.5 км) Улица Горчакова (4.6 км)  
Бульвар адмирала Ушакова (5 км) [Посмотреть карту](#)

Арт. 12888835 Продажа помещения в Новой Москве, ЖК Прима парк.  
Адрес: Москва, Щербинка, Барышевская роща дом 2  
Этаж 1/14  
Тип дома монолит-кирпич  
Площадь – 104.1 м<sup>2</sup>  
Планировка - свободная  
Стоимость – 9 900 000 р.  
Помещение расположено на первом этаже, имеет два отдельных входа, большие витражные окна. Высота потолка 4,3 м. Выделенная электрическая мощность 17,9

рублей 22 копейки, в том числе земельного участка 1 140 599 987 (один миллиард сто сорок миллионов пятьсот девяносто девять тысяч девятьсот восемьдесят семь) рублей 02 копейки, НДС не облагается.

Аукцион открытый по составу участников и форме подачи предложений по цене № 3533/ОАЭ-МОСК/19 состоится 20 августа 2019 г. в 12 час. 00 мин. на «Электронной торгово-закупочной площадке ОАО «РЖД» в сети Интернет по адресу <http://etzp.rzd.ru>

Яндекс.Директ

Пшеница: закупка и продажа

Цвет:32 Врр,1366 x 768, Альбомная

12:05 09.07.2019

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodazha\\_moskva\\_scherbinka\\_baryshevskaya\\_roscha\\_dom\\_2\\_1338956391](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_moskva_scherbinka_baryshevskaya_roscha_dom_2_1338956391)

Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка, ул. Барышевская Роща, 1 На карте  
Бунинская аллея · 15 мин. на транспорте Царицыно · 20 мин. на транспорте  
Варшавское шоссе, 12 км от МКАД

В избранное [Показать](#) [Пожаловаться](#)

8 фото

5 000 000 ₽ + 110 133 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO  
Елена Коновалова  
Нет отзывов  
Опыт работы с 2003 года  
Еще 33 объекта

+7 926 186-41-11  
+7 977 864-64-60

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

ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»  
Street retail\* от 72 до 916 м<sup>2</sup>. Офисы от 40 до 2000 м<sup>2</sup>. Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО  
+7 (495) 125-16-92

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте [afipochtova.ru](http://afipochtova.ru). \*Street retail (стрит-ритейл) – уличная торговля

12:54 09.07.2019

<https://www.cian.ru/sale/commercial/207675471/>

# ООО «Гуголплекс»

Помещение свободного назначения, площадь 480 кв.М 23 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 27 июня в 17:02

8 915 575-70-70

Написать сообщение

Алексей  
Частное лицо  
На Авито с апреля 2015  
Завершено 4 объявления

3 объявления пользователя

№ 965377291, 1856 (+7)

Площадь: 500 м²

Адрес: Московская обл., Нарофоминский р-н, г. Апрелевка, д. Малье горы

Продам отдельстоящее здание площадью 480 кв.м, возможно увеличение до 960 кв.м

Avito

19:51 12.07.2019

[https://www.avito.ru/aprelevka/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_ploshchad\\_480\\_kv.m\\_965377291](https://www.avito.ru/aprelevka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_ploshchad_480_kv.m_965377291)

Помещение свободного назначения, 313 м² 24 500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 8 июля в 16:15

8 903 231-12-23

Написать сообщение

Агентство недвижимости «Удачный выбор»  
Агентство  
На Авито с сентября 2011

Контактное лицо  
Ирина

№ 1760603038, 130 (+12)

Площадь: 313 м²

Адрес: Московская область, Раменский городской округ, рабочий посёлок Быково, Лаволинейная улица

Avito

19:59 12.07.2019

[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_bykovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_313\\_m\\_1760603038](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_bykovo/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_313_m_1760603038)



# ООО «Гуголплекс»

Продам помещение москв... 65 объявлений - Купить поме... Продажа здания туп. Бутовский... Продается помещение свобод... Щербинка - Коммерческая не...

https://www.cian.ru/sale/commercial/206980973/

## Здание, 638 м<sup>2</sup>

Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка, туп. Бутовский, 6 На карте  
Варшавское шоссе, 8 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Скачать | Добавить в избранное | Пожаловаться

**БАНК ЗЕНИТ**  
Ипотека от 189 694 ₽/мес  
Оставить заявку


**20 000 000 ₽**  
31 348 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
УСН

PRO  
ID 1693984  
Управляющая компания  
Нет отзывов  
Еще 3 объекта

**+7 925 508-56-98**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

7 фото



ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»  
Street retail\* от 72 до 916 м2. Офисы от 40 до 2000 м2. Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО  
+7 (495) 125-16-92  
Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте aforchtopova.ru. \*Street retail (стриг-ритейл) – уличная торговля

RU 12:47 09.07.2019

<https://www.cian.ru/sale/commercial/206980973/>

Продам помещение м... 65 объявлений - Купить... Продажа здания ул. Л... Продажа здания туп. Б... Продается помещение... Щербинка - Коммерче...

https://www.cian.ru/sale/commercial/192728835/

## Здание, 850 м<sup>2</sup>

Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка, ул. Люблинская, 11 На карте  
Варшавское шоссе, 11 км от МКАД  
Симферопольское шоссе, 11 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Скачать | Добавить в избранное | Пожаловаться


**БАНК ЗЕНИТ**  
Ипотека от 195 385 ₽/мес  
Оставить заявку

**20 600 000 ₽**  
24 236 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO  
**Олег Иванов**  
На рынке с 2005 года  
Еще 3 объекта

**+7 926 606-84-12**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

8 фото



Коммерческие помещения от 150 000 руб./м2  
Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Одинбург». Выгодные инвестиции на этапе строительства – помещения от 50 м2. Готовые помещения от 80 м2. Высокий трафик – более 24 000 жителей!  
+7 (495) 125-12-28  
Проектная декларация на сайте застройщика Afi Development odinburg.ru

RU 12:50 09.07.2019

<https://www.cian.ru/sale/commercial/192728835/>

# ООО «Гуголплекс»

Производственное помещение, 4600 м<sup>2</sup> 97 700 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 10 июля в 10:13

8 929 844-34-84

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Александр  
Агентство  
На Авито с мая 2016  
Завершено 12 объявлений

15 объявлений пользователя

№ 880825441, 6915 (+9)

Площадь: 4600 м<sup>2</sup>

Full description: Производственное помещение, 4600 м<sup>2</sup> 97 700 000 ₽. Добавить в избранное. Добавить заметку. Размещено 10 июля в 10:13. 8 929 844-34-84. Написать сообщение. Отвечает в течение дня. Александр. Агентство. На Авито с мая 2016. Завершено 12 объявлений. 15 объявлений пользователя. № 880825441, 6915 (+9). Площадь: 4600 м<sup>2</sup>. Полноценный состав для полноценного развития.

[https://www.avito.ru/aprelevka/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_4600\\_m\\_880825441](https://www.avito.ru/aprelevka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4600_m_880825441)

Складской комплекс, 3100 м<sup>2</sup> Троицк 85 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 3 июля в 14:31

8 495 801-67-75

Написать сообщение

Агентство недвижимости «АКРУС»  
Агентство  
Контактное лицо  
АКРУС

№ 1386365872, 907 (+11)

Агентство недвижимости «АКРУС»  
Аренда и продажа коммерческой недвижимости в Москве и Подмосковье.  
Опыт работы более 25 лет

108 объявлений агентства

Площадь: 3100 м<sup>2</sup>; Класс здания: b

Full description: Складской комплекс, 3100 м<sup>2</sup> Троицк 85 000 000 ₽. Добавить в избранное. Добавить заметку. Размещено 3 июля в 14:31. 8 495 801-67-75. Написать сообщение. Агентство недвижимости «АКРУС». Агентство. Контактное лицо АКРУС. № 1386365872, 907 (+11). Агентство недвижимости «АКРУС». Аренда и продажа коммерческой недвижимости в Москве и Подмосковье. Опыт работы более 25 лет. 108 объявлений агентства. Площадь: 3100 м<sup>2</sup>; Класс здания: b.

[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_troitsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoy\\_kompleks\\_3100\\_m\\_troitsk\\_1386365872](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_3100_m_troitsk_1386365872)

# ООО «Гуголплекс»

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The URL is [https://www.avito.ru/naro-fominsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodazha\\_pl\\_4085\\_m2\\_pod\\_proizvodstvo\\_teplyy\\_1782015774](https://www.avito.ru/naro-fominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_4085_m2_pod_proizvodstvo_teplyy_1782015774). The listing title is "Продажа пл. 4085 м2 под производство, теплый" (Sale of 4085 sqm for production, warm). The price is 130,000,000 RUB. The listing includes a main photo of a large industrial building, a grid of smaller photos showing interior views, and a small advertisement for Omega-3. The contact information is 8 495 138-73-52, and the agent is Alexey Nedvizhimost Agency, active since January 2016. The address is Moscow, Moskovskaya ul., d. 13.

[https://www.avito.ru/naro-fominsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodazha\\_pl\\_4085\\_m2\\_pod\\_proizvodstvo\\_teplyy\\_1782015774](https://www.avito.ru/naro-fominsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pl_4085_m2_pod_proizvodstvo_teplyy_1782015774)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The URL is [https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdaetsya\\_kommercheskoe\\_pomeschenie\\_g\\_scherbinka\\_os\\_1221523783](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_kommercheskoe_pomeschenie_g_scherbinka_os_1221523783). The listing title is "Сдается коммерческое помещение, г. Щербинка, Ос" (Commercial office space for rent, Shcherbinka, OS). The price is 24,500 RUB per month, without deposit and commission. The listing includes a map of the location in Shcherbinka, Moscow, with a red arrow pointing to the specific area. The contact information is 8 495 777-99-07, and the agent is MIKSEL-Set of real estate agencies, active since October 2016. The address is Ostafevskoye shosse, 2.

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdaetsya\\_kommercheskoe\\_pomeschenie\\_g\\_scherbinka\\_os\\_1221523783](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_kommercheskoe_pomeschenie_g_scherbinka_os_1221523783)



Продам помещение москва Ш... 65 объявлений - Купить поме... Щербинка - Коммерческая не... Сдается коммерческое помещ... Аренда Щербинка, Барышевс...


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/arenda\_scherbinka\_baryshevskaya\_roscha\_12\_50m2\_1699033945

Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

## Аренда Щербинка, Барышевская Роща 12 (50м2)

51 000 ₽ в месяц  
без залога, без комиссии

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 17 июня в 10:20



8 958 100-13-27

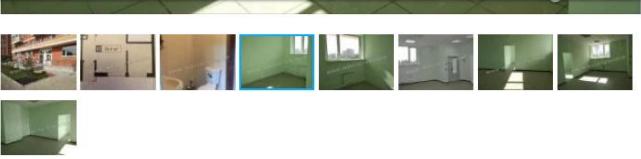
Написать сообщение

**Семь Высоток**  
Агентство  
На Авито с августа 2013

Контактное лицо  
Компания «Семь Высоток»

№ 1699033945, 2508 (+5)

Аренда Щербинка, Барышевс... 51 000 ₽ в месяц Компания «Сем... 8 958 100-13-27 Написать сообщение



Площадь: 50 м²

Адрес: Щербинка г, Барышевская Роща ул, 12  
 м Бульвар Дмитрия Донского (7.7 км) м Бунинская аллея (4 км)  
 м Улица Горчакова (4.2 км) [Посмотреть карту](#)

Арт. 9108376 Сдается помещение в ЖК Прима парк, первый этаж, отдельный вход с улицы, сделан ремонт.

Свободная планировка, все городские системы жизнеобеспечения.

Практически все квартиры проданы и заселены. В районе присутствуют такие сетевые арендаторы как Магнит - 2 магазина, Магнит Косметик, Пятерочка, Ярче.

MADE FOR ALL  
НОВИНКА  
ТВОЙ НЮДОВЫЙ

КУПИТЬ  
WILDBERRIES  
Оттенок 378

PHILOSOPHIA

Помещения под парикмахерскую

Свободные планировки. Район с высоким трафиком. Транспортная доступность. Звоните!

[business.risan-penza.ru](https://business.risan-penza.ru)

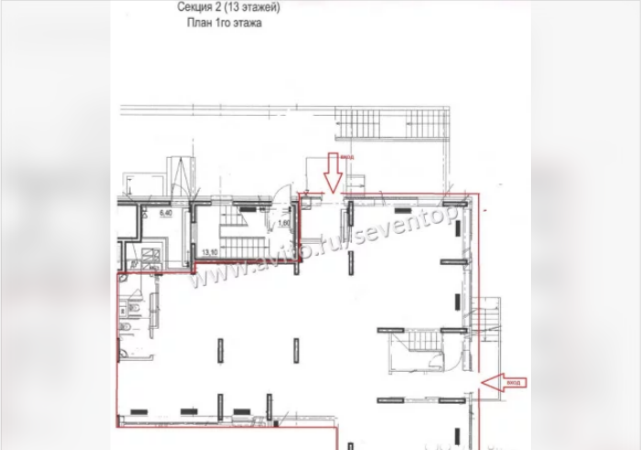
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_scherbinka\\_baryshevskaya\\_roscha\\_12\\_50m2\\_1699033945](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_scherbinka_baryshevskaya_roscha_12_50m2_1699033945)



Аренда Щербинка, ул. Барышевская роща д.1

152 000 ₺ в месяц  
без залога, без комиссии

Добавить в избранное    Добавить заметку    Размещено 14 июня в 13:13



8 958 100-13-27

Написать сообщение

**Семь Высоток**  
Агентство  
На Авито с августа 2013

Контактное лицо  
Компания «Семь Высоток»

№ 1484742176, 904 (+5)

Кредитная карта  
Тинькофф Платинум

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/arenda\\_scherbinka\\_ul\\_baryshevskaya\\_roscha\\_d.1\\_1484742176](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_scherbinka_ul_baryshevskaya_roscha_d.1_1484742176)