

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

---

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**ОТЧЕТ №018.1-ОН/2019**  
(порядковый номер Отчета)

**Объект оценки:**

**Объект капитального строительства  
по адресу: г. Москва, ул. Паршина, д. 6.,  
принадлежащий АО "Партнер"**

**Заказчик:**

**АО «ПАРТНЕР»**

**Исполнитель:**

**ООО «Компания «ЭСО»**

**Дата оценки: 01.10.2019**

**Дата составления отчета: 25.11.2019**

**Россия, Москва**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

---

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ**

Согласно Договору на оказание услуг по проведению оценки № 018.1-ОН/2019 от 22.11.2019, сотрудниками ООО «Компания «ЭСО» выполнена оценка рыночной стоимости Объекта оценки – нежилого помещения площадью 625,3 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Паршина, д. 6. Дата оценки – 01.10.2019.

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

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

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки – по состоянию на дату оценки составляет (без учета НДС):

**29 800 000**

**(Двадцать девять миллионов восемьсот тысяч) руб.**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

В том числе:

**Таблица 1.1 Итоговая величина рыночной стоимости**

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
1	Нежилое помещение: этаж 1 пом. I, ком. 1,2,15-27,29,30,32-44,46-48, цокольный этаж пом. I, ком. 1-6, 9-12, 21-40, 42-47, 49-51, общей площадью 625, 3 кв.м, кадастровый номер 77:08:0010001:8698, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Паршина, д. 6.	19 300 000
2	Право аренды земельного участка (кадастровый номер 77:08:0011003:14), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация помещений предприятия по производству лекарственных препаратов, компонентов молочных продуктов; эксплуатация помещений молочно-раздаточного пункта, площадью 1 906 кв.м в доле 0,5917244, относящейся к Объекту оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Паршина, вл. 6.	10 500 000
<b>Итого (округленно):</b>		<b>29 800 000</b>

*Источник: расчет, проведенный Оценщиком*

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

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии. Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

**С уважением,  
Генеральный директор**

**ООО "Компания «ЭСО»**



**Е.М. Филимонова**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>6</b>
1.1. Задание на оценку .....	6
1.2. Применяемые стандарты оценки .....	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....	7
1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....	9
1.5. Пределы применения полученных результатов .....	9
<b>2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>10</b>
2.1. Основание для проведения оценки Объекта оценки .....	10
2.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки .....	10
2.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	10
2.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки .....	11
2.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	11
<b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>12</b>
3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	12
3.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	12
3.2.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки .....	12
3.2.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки .....	12
3.3. Характеристика месторасположения Объекта оценки .....	14
3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	16
3.5. Фотографии Объекта оценки .....	17
<b>4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>18</b>
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе .....	18
4.2. Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Паршина, д. 6. ....	25
4.2.1. Классификация административно-производственной недвижимости .....	25
4.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы .....	28
4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений .....	28
4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на предложение. ....	29
4.3.3. Вывод по результатам анализа состояния рынка недвижимости, к которому относится объект оценки .....	30
4.4. Обзор рынка промышленных земельных участков г. Москвы .....	31
4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений .....	31
4.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на предложение. ....	33
4.4.3. Вывод по результатам анализа состояния рынка недвижимости, к которому относится объект оценки .....	38
4.5. Анализ ликвидности .....	38
4.6. Ценообразующие факторы .....	39
<b>5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>41</b>
5.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного .....	43
5.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями .....	43

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

<b>6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>45</b>
6.1. Основные этапы проведения оценки .....	45
6.2. Подходы к оценке для недвижимого имущества .....	45
6.2.1. Методология сравнительного подхода .....	45
6.2.2. Методология доходного подхода .....	47
6.2.3. Методология затратного подхода .....	48
6.3. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода .....	51
6.3.1. Выбор объектов-аналогов .....	53
6.3.2. Расчет стоимости Объекта оценки на основе сравнительного подхода .....	55
6.3.3. Расчет стоимости имущественного права на земельный участок .....	63
6.4. Расчет стоимости в рамках доходного подхода .....	77
6.4.1. Прогнозирование чистого операционного дохода .....	79
6.4.2. Заключение о стоимости Объекта оценки на основе доходного подхода .....	94
6.5. Согласование результатов оценки .....	95
<b>7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ....</b>	<b>96</b>
<b>8. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ.....</b>	<b>97</b>
<b>9. ТЕРМИНОЛОГИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ОТЧЕТЕ .....</b>	<b>98</b>
<b>10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ОТЧЕТЕ .....</b>	<b>100</b>
<b>11. РИЛОЖЕНИЕ А. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>102</b>
<b>12. ПРИЛОЖЕНИЕ В. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>109</b>
<b>13. ПРИЛОЖЕНИЕ С. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА</b>	<b>133</b>

# Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку

<b>Объект оценки</b>	Нежилое помещение площадью 625,3 кв.м
<b>Состав Объекта оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Нежилое помещение: этаж 1 пом. I, ком. 1,2,15-27,29,30,32-44,46-48, цокольный этаж пом. I, ком. 1-6, 9-12, 21-40, 42-47, 49-51, общей площадью 625, 3 кв.м, кадастровый номер 80795, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Паршина, д. 6.</li></ul>
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право собственности
<b>Полное и сокращенное фирменное наименование организации, ведущей бизнес</b>	Акционерное общество "ПАРТНЕР" АО "ПАРТНЕР"
<b>Место нахождения организации, ведущей бизнес</b>	119180, г. Москва, ул. Якиманка Б, д. 31
<b>ОГРН организации, ведущей бизнес</b>	1027700324497 от 16.10.2002 г.
<b>Цель оценки</b>	Определение стоимости
<b>Предполагаемое использование результата оценки</b>	Реализация имущественных прав
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Дата оценки</b>	01.10.2019
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	1. Без проведения осмотра. 2. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки. 3. В процессе оказания услуг по оценке могут возникать иные допущения и ограничения, не указанные в задании на оценку, на которых должна основываться оценка.
<b>Обременения</b>	АО «Партнер» на дату оценки находится в стадии банкротства – конкурсное производство
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b>	Отсутствует

### 1.2. Применяемые стандарты оценки

При проведении оценки использовались следующие нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности (в действующей на дату составления Отчета редакции):

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (со всеми дополнениями и изменениями);
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611);

# Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

Также при проведении оценки использовались стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет (согласно п. 3 ФСО № 3). Оценщик – член РАО, следовательно, Отчет выполнен в соответствии со стандартами данной СРО.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов (см. раздел 10 Отчета).

## 1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Нижеследующие существенные для оценки допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Согласно Задания на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на Объект оценки, кроме как в соответствии с Договором. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.
- Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.
- Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных об Объекте оценки. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.
- Копии предоставленных Заказчиком документов соответствуют оригиналам.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как в процессе визуального осмотра или изучения планов и спецификаций.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, с учетом всех приведенных ограничений и допущений. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем и договором на оценку.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические,

## **Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к Объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и таким образом повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность может быть продана по цене, равной величине стоимости, указанной в Отчете.
- Согласно Задания на оценку, Оценщик не проводил визуальный осмотр Объекта оценки. Информация, используемая в Отчете, представлена Заказчиком. Фотографии предоставлены Заказчиком.
- При оценке Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, проведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, указанным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости Объекта оценки.
- От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы, кроме представленных в Отчете, или давать показания и присутствовать в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены далее в тексте Отчета.



**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

#### 1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

<b>ЗАКАЗЧИК</b>	Организационно-правовая форма: Акционерное общество Полное наименование: Акционерное общество "Партнер" Сокращенное наименование: АО "Партнер" ОГРН 1027700324497 от 16.10.2002 г. Место нахождения: 119180, г. Москва, ул. Якиманка Б, д. 31
<b>ИСПОЛНИТЕЛЬ</b>	ООО «Компания «ЭСО»
<b>ОЦЕНЩИК</b>	Филимонова Елена Михайловна
<b>Членство в СРО</b>	Член СРО РАО, адрес расположения: РФ, г. Краснодар, ул. Рашиповская, 68, тел: +7 (861) 201 14 04, E-mail: sro.raoufo@gmail.com. Контакты регионального представителя СРО РАО по Московской области и г. Москве: Кулаков Кирилл Юрьевич, тел.: +7 (916) 6880625, e-mail: kkulakov@cier.ru. Свидетельство № 01086 от 16.04.2018 о членстве в СРО РАО. Выписка из реестра СРО РАО от 16.04.2018, реестровый номер 01037
<b>Профессиональные знания</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Диплом Московского Государственного строительного университета ФВ № 235408 от 30.06.1996;</li><li>- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 002791-1 от 02.02.2018 выдан ФБУ «ФРЦ»;</li><li>- Диплом о профессиональной переподготовке ПП №323204 от 27.02.2003 «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»;</li><li>- Диплом о профессиональном образовании по судебной экспертизе: Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Судебно-оценочная экспертиза» регистрационный № 471 с от 18.09.2018, выданный в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Российский государственный университет правосудия» по специальности «Судебный эксперт».</li><li>- Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Судебная финансово-экономическая экспертиза» в «Московском Государственном Университете им. О. Е. Кутафина (МГЮА)» № ППСЭ042/2015.</li></ul>
<b>Страхование гражданской ответственности</b>	Страховой полис 07705/776/11020/9 ОАО «АЛЬФАСтрахование» от 17.06.2019 сроком действия от 01.07.2019 до 30.06.2020
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	23 года (с 1996 года).
<b>Контактная информация Консультанта</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Номер контактного телефона Оценщика: 8-916-640-52-13</li><li>- Почтовый адрес Оценщика: 129281, Москва, Староватутинский проезд, 11-120</li><li>- Адрес электронной почты оценщика: filimonoval@yandex.ru</li></ul>
<b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	Наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка» (ООО «Компания «ЭСО») Адрес (юридический): 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41 Адрес фактический: 107045, Москва, Колокольников пер., 2 ОГРН 1127746514785 от 03.07.2012 ИНН / КПП 7701219266/997950001 Сведения о страховании юридического лица: Страховой полис 07705/776/11013/9 ОАО «АЛЬФАСтрахование» от 04.04.2019 сроком действия от 14.04.2019 до 13.04.2020
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b>	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты, кроме указанных в Отчете, не привлекались

#### 1.5. Пределы применения полученных результатов

- Итоговая рыночная величина является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

## 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 2.1. Основание для проведения оценки Объекта оценки

Основанием для проведения оценки является договор №018.1-ОН/2019 от 22.11.2019 между ООО «Компания «ЭСО» и АО «Партнер».

### 2.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

*Таблица 2.1. Общая информация об Объекте оценки*

<b>Тип объекта недвижимости</b>	Нежилое помещение площадью 625,3 кв.м
<b>Состав объекта</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Нежилое помещение: этаж 1 пом. I, ком. 1,2,15-27,29,30,32-44,46-48, цокольный этаж пом. I, ком. 1-6, 9-12, 21-40, 42-47, 49-51, общей площадью 625, 3 кв.м, кадастровый номер 80795, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Паршина, д. 6.</li></ul>
<b>Назначение</b>	Нежилое помещение: этаж 1 пом. I, ком. 1,2,15-27,29,30,32-44,46-48, цокольный этаж пом. I, ком. 1-6, 9-12, 21-40, 42-47, 49-51, общей площадью 625, 3 кв.м, кадастровый номер 77:08:0010001:8698
<b>Адрес расположения</b>	г. Москва, ул. Паршина, д. 6.
<b>Собственник объекта недвижимости</b>	АО «Партнер»
<b>Балансовая стоимость</b>	Не предоставлена

*Источник: данные Заказчика*

Данные о балансовой стоимости Объекта оценки не предоставлены. Данный факт не оказывает влияния на величину рыночной стоимости Объекта оценки.

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

*Таблица 2.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов*

Подход	Наименование	Итоговый результат без учета НДС, руб.
Сравнительный	Недвижимое имущество	25 928 798
	Земельный участок	10 488 788
Доходный	Недвижимое имущество	19 334 253
	Земельные участки	Не применялся
Затратный	Недвижимое имущество	Не применялся
	Земельные участки	Не применялся

*Источник: расчет Оценщика*

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

## 2.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 01.10.2019г. без учета НДС округленно составляет:

**29 800 000**

**(Двадцать девять миллионов восемьсот тысяч) руб.**

В том числе:

**Таблица 2.3 Итоговая величина рыночной стоимости**

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
1	Нежилое помещение: этаж 1 пом. I, ком. 1,2,15-27,29,30,32-44,46-48, цокольный этаж пом. I, ком. 1-6, 9-12, 21-40, 42-47, 49-51, общей площадью 625, 3 кв.м, кадастровый номер 77:08:0010001:8698, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Паршина, д. 6.	19 300 000
2	Право аренды земельного участка (кадастровый номер 77:08:0011003:14), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация помещений предприятия по производству лекарственных препаратов, компонентов молочных продуктов; эксплуатация помещений молочно-раздаточного пункта, площадью 1 906 кв.м в доле 0,5917244, относящейся к Объекту оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Паршина, вл. 6.	10 500 000
<b>Итого (округленно):</b>		<b>29 800 000</b>

Источник: расчет, проведенный Оценщиком

## 2.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
- Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщика, основанному на его специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов.
- Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Оценщиком с использованием программы Microsoft®Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

### **3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

#### **3.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Оценщику были предоставлены копии следующих документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- инвентаризационные описи основных средств;
- свидетельства о государственной регистрации права;
- выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Копии указанных документов представлены в разделе 12 Отчета (Приложение В).

#### **3.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки**

##### **3.2.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки**

**Таблица 3.1. Сведения об имущественных правах и обременениях**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта</b>	<b>Вид права</b>	<b>Правообладатель</b>
1	Помещения	Собственность	АО "Партнер"

*Источник: данные Заказчика, анализ, проведенный Оценщиком*

Исходя из вышеизложенного, на объект оценки зарегистрировано право собственности и право краткосрочной аренды.

##### **3.2.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки**

Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение площадью 625,3 кв.м, входящее в состав нежилого здания общей площадью 1 053,7 кв.м.

Здание расположено на земельном участке площадью 1 906 кв.м, находящимся на праве краткосрочной аренды.

Доля площади земельного участка, относящаяся к объекту оценки – 0,5917244. Данная доля в дальнейшем используется для определения стоимости земельного участка, приходящегося на Объект оценки.

## Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

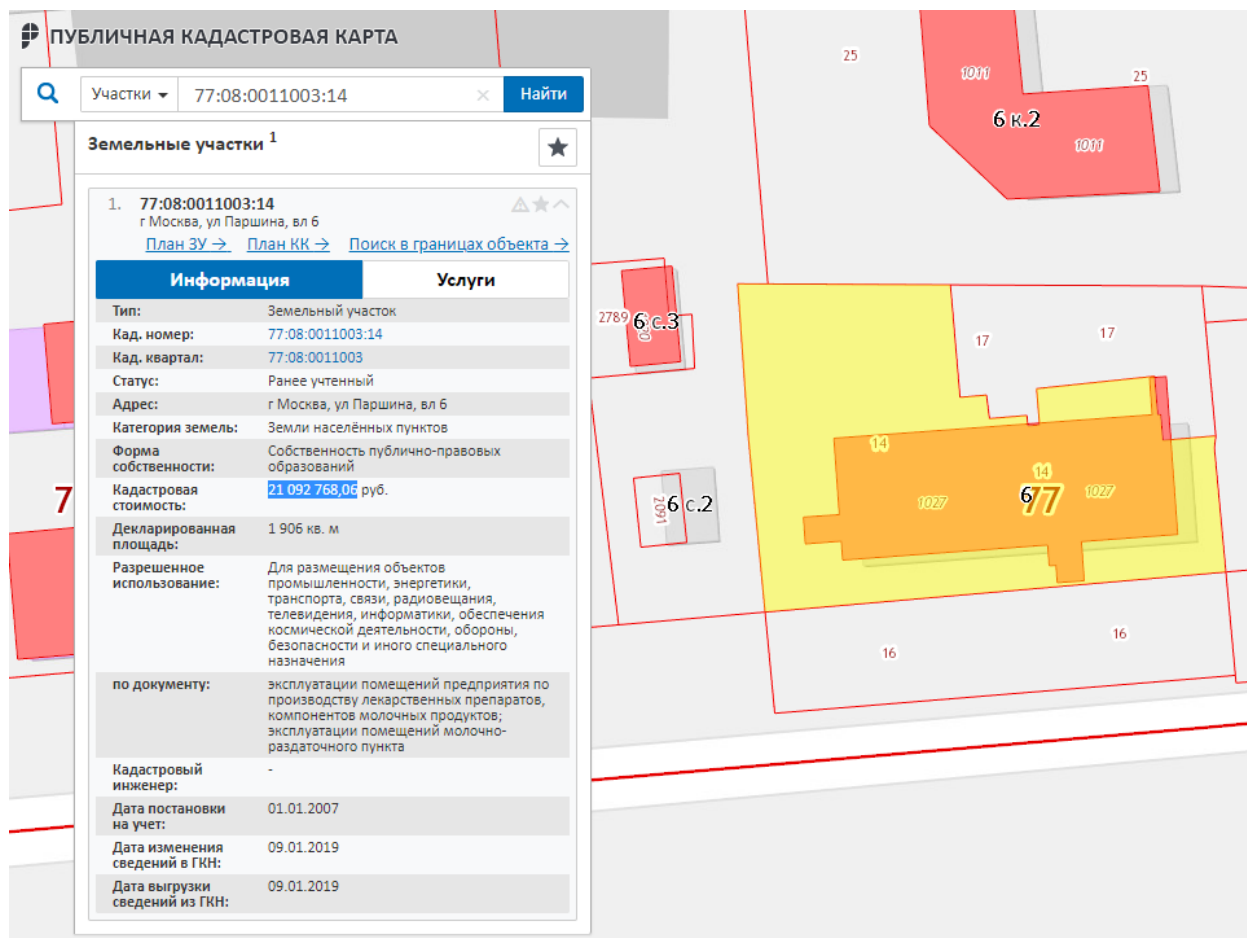
Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**Таблица 3.2. Характеристики земельного участка кадастровый номер 77:08:0011003:14**

Параметр	Характеристика
Местоположение	г. Москва, ул. Паршина, вл. 6.
Оцениваемые права	Право аренды
Арендатор	АО «Партнер»
Кадастровый (или условный) номер	77:08:0011003:14
Категория	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения. Эксплуатации помещений предприятия по производству лекарственных препаратов, компонентов молочных продуктов; эксплуатации помещений молочно-раздаточного пункта.
Площадь, кв. м	1906
Кадастровая стоимость, руб.	21 092 768,06
Обременение	Залог
Текущее использование	По назначению

Источник: данные документов Заказчика; анализ, проведенный Оценщиком

**Рисунок 3.1. Кадастровый план земельного участка кадастровый номер 77:08:0011003:14**



Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru/>

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**Таблица 3.3. Характеристики части здания, расположенного по адресу г. Москва, ул. Паршина, д. 6.**

Наименование сведений	Данные сведений
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. Паршина, д. 6.
<b>Нежилые помещения</b>	
Форма собственности	Собственность
Собственник	АО «Партнер»
Текущее использование	Административно-производственное
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека, арест
Общая площадь помещений	625,3 кв.м.
Расположение помещений	Нежилое помещение: этаж 1 пом. I, ком. 1,2,15-27,29,30,32-44,46-48, цокольный этаж пом.I, ком. 1-6, 9-12, 21-40, 42-47, 49-51
Материал наружных стен	Кирпичные
Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация. Техническое состояние хорошее.
Кадастровый номер объекта оценки (часть здания)	77:08:0010001:8698
Кадастровый номер объекта капитального строительства	77:08:0011003:1027
Общая площадь нежилого здания	1 053,7 кв.м
Кадастровая стоимость объекта оценки	50 888 336,13
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Год постройки 1974 г.

*Источник: данные документов Заказчика; анализ, проведенный Оценщиком*

### **3.3. Характеристика месторасположения Объекта оценки**

Объект оценки расположен в Северо-Западном административном округе г.Москвы, в районе Хорошёво-Мнёвники.

Площадь территории района составляет 1500 га, из которых 520 га занимает жилая застройка, 420 га — Серебряный бор, 340 га — Мнёвниковская пойма р. Москвы и 220 га — промышленная зона.

Граница района «Хорошёво-Мнёвники» проходит по оси Причального проезда, далее по оси русла р. Москвы, северным границам территорий газораспределительной подстанции и стадиона «Октябрь», осям Живописной ул. и ул. Берзарина, западной и юго-западной границам полосы отвода Малого кольца МЖД до Причального проезда.

К территории района относятся 2 обособленных населённых пункта — посёлок Главмосстроя (в основном заброшен) и посёлок (деревня) Терехово.

В районе проживает примерно 170 тыс. человек.

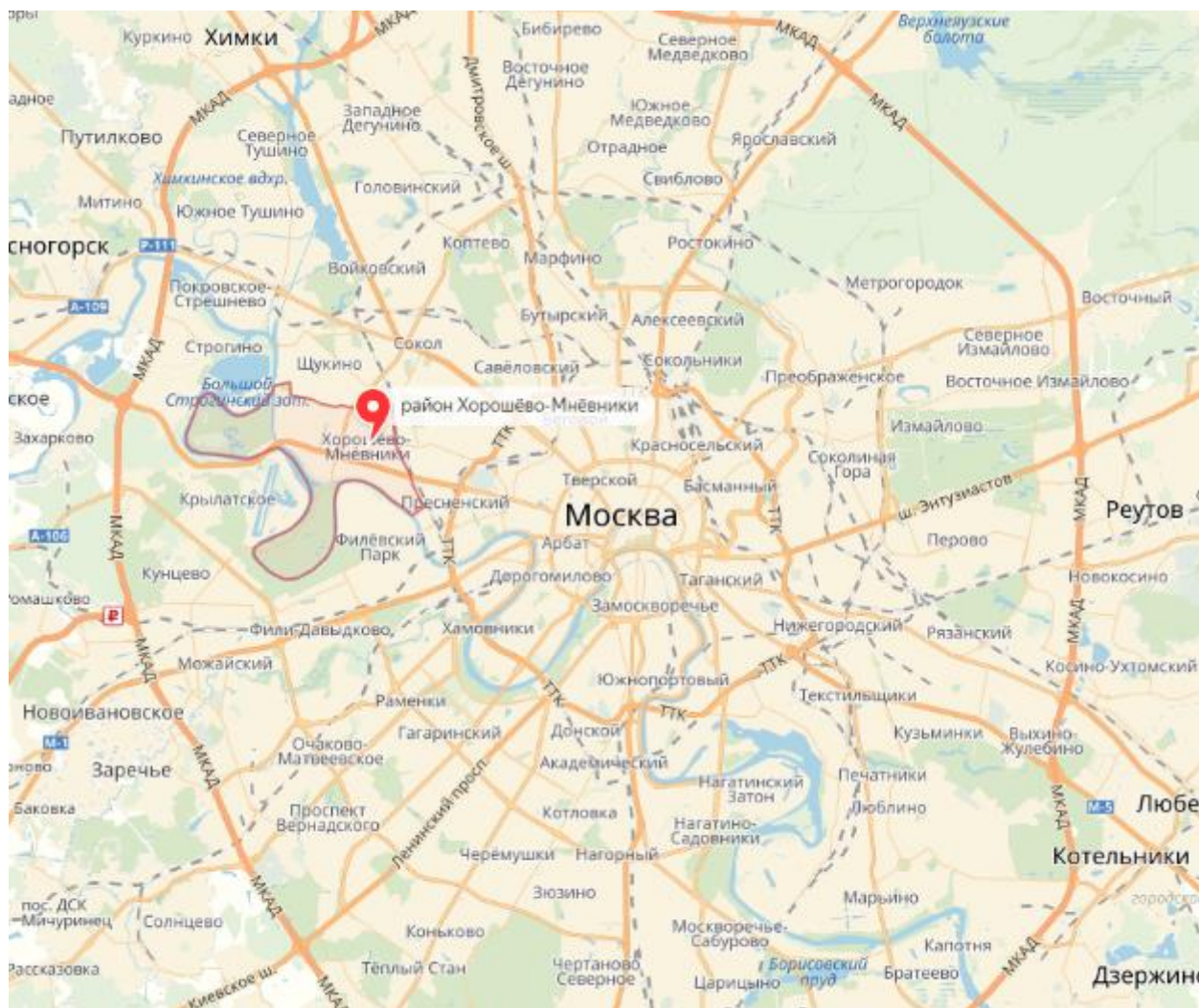
Окружение объектов недвижимого имущества представлено объектами индустриального назначения.

На территории современного района Хорошёво-Мнёвники расположено более 30 крупных промышленных предприятий. Среди них Первый автокомбинат и 5-й автобусный парк; предприятия связи — Московская радиовещательная станция, Центральное розничное печатное агентство «Роспечать»; предприятия строительной индустрии — ОАО «Спецстройбетон», Комбинат строительных материалов № 24; теплопроизводящее предприятие — ТЭЦ-16; булочно-кондитерский комбинат «Серебряный бор». Более 60 % работников этих предприятий — жители района

## Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**Рисунок 3.2. Месторасположение г. Москва, район Хорошево-Мневники**



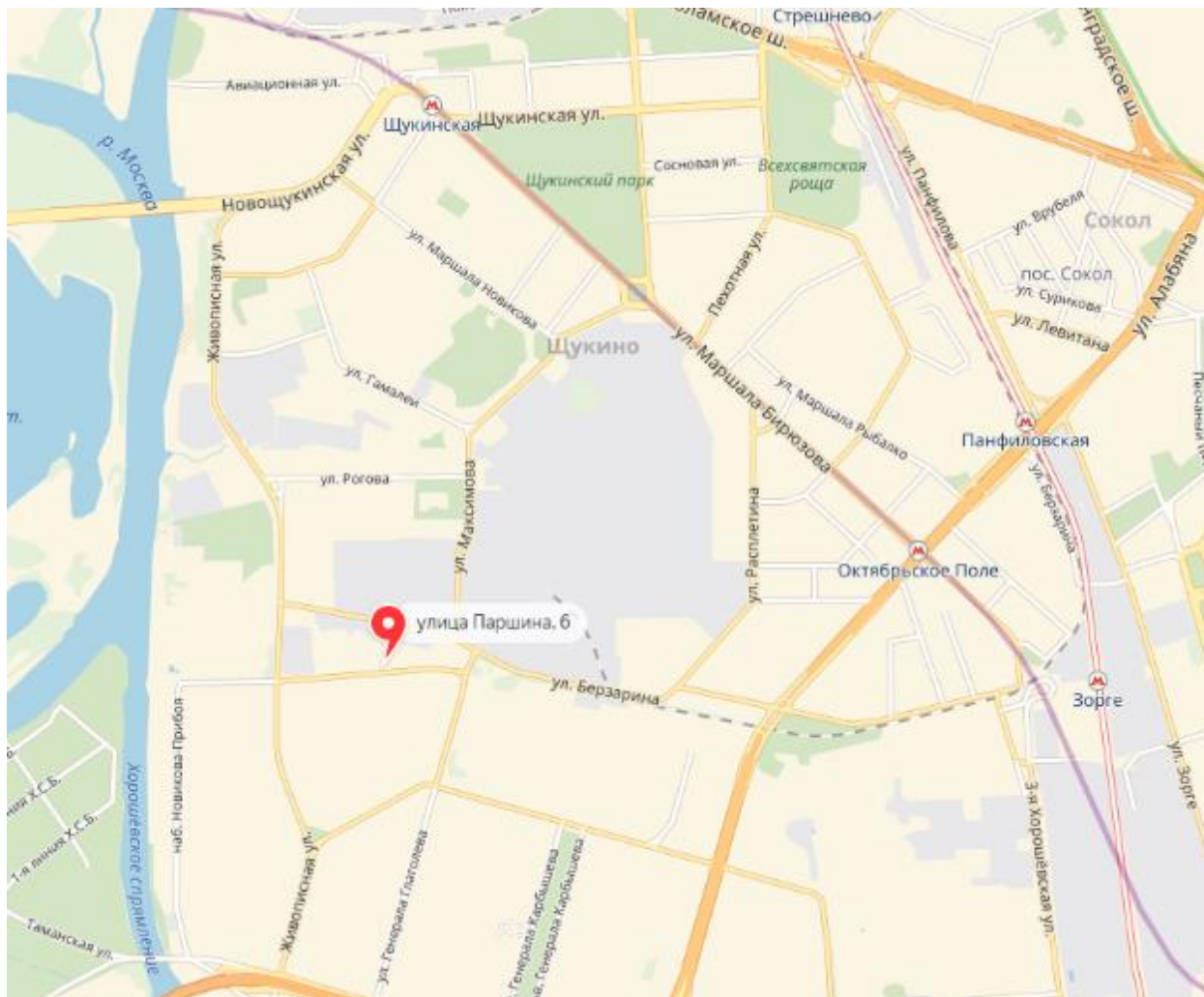
Источник: [www.yandex.maps.ru](http://www.yandex.maps.ru)

Объект оценки расположен между станциями метро: Октябрьское поле и Щукинская. Удаленность от станций метро 20-30 минут общественным транспортом: до метро Щукинская трамваями №28 и №31, до метро Октябрьское поле автобусами №253 и №253к.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**Рисунок 3.3. Месторасположение г. Москва, район Хорошево-Мневники, ул. Паршина, д.6**



Источник: [www.yandex.maps.ru](http://www.yandex.maps.ru)

**3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Других факторов и характеристик, относящихся к Объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость, не выявлено.



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**3.5. Фотографии Объекта оценки**

**Фотографии оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Паршина, 6**

**Фото 3.1. Вид снаружи**



*Источник: данные визуального осмотра*

**Фото 3.2. Вид внутри**



*Источник: данные визуального осмотра*

**Фото 3.4. Вид внутри**



*Источник: данные визуального осмотра*

**Фото 3.3. Вид внутри**



*Источник: данные визуального осмотра*

**Фото 3.5. Вид внутри**



*Источник: данные визуального осмотра*

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

## **4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе**

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставке доходности, в емкости рынка и объеме продаж.

#### **Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта**

По предварительной оценке Росстата, ВВП во 2кв19 вырос на 0,9 % г/г после 0,5 % г/г в 1кв19. Отчетные данные за 2кв19 оказались несколько выше оценки Минэкономразвития России (0,8 % г/г). В целом за 1П19 темп роста ВВП составил 0,7 % г/г и совпал с оценкой Минэкономразвития России.

В отраслевом разрезе основной положительный вклад в динамику ВВП в апреле–июне, как и в 1кв19, внесло промышленное производство. Отрицательный вклад оптовой и розничной торговли снизился по сравнению с предшествующим кварталом. Вместе с тем транспортно-логистический комплекс (за исключением пассажирского транспорта) и строительство продолжили демонстрировать слабую динамику. Вклад небазовых видов деятельности, по оценке, во 2кв19 оставался околонулевым.

Слабая динамика ВВП во 2кв19 была обусловлена следующими факторами:

1. Низкий уровень внутреннего спроса на фоне сохранения жесткой бюджетной и жесткой денежно-кредитной политики.

Профицит федерального бюджета в январе–июне составил 1561 млрд. рублей, существенно превысив показатель за аналогичный период 2018 года (875 млрд. рублей). Основной вклад в улучшение бюджетных показателей внес опережающий рост доходов федерального бюджета, которые выросли на 921 млрд. рублей по сравнению с первым полугодием прошлого года (+10,7 % г/г).

В то же время расходы федерального бюджета в первом полугодии продемонстрировала лишь небольшой рост в номинальном выражении (на 3,0 % г/г, или на 236 млрд. рублей). При этом ненефтегазовый дефицит в 1П19 сократился до -5,0 % ВВП по сравнению с -6,5 % ВВП в январе–июне 2018 года.

Данная ситуация связана в первую очередь с менее равномерной, чем в прошлые годы, внутригодовой динамикой бюджетных расходов. Так, по состоянию 1 июня было исполнено 35,6 % бюджетной росписи (в открытой части) по сравнению с 37,0 % в 2018 году и 38,1 % в 2017 году. При этом исполнение бюджетов национальных проектов и Комплексного плана модернизации и расширения магистральной инфраструктуры на 1 июня составило 27,8 %.

## Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

Кроме того, основные банковские ставки во 2кв19 оставались на повышенных уровнях, несмотря на коррекцию ожиданий участников рынка и сопутствующее снижение ставок ОФЗ под влиянием смягчения риторики Банка России начиная с марта текущего года

**Рисунок 4.1. Замедление глобального экономического роста**

		Композитный PMI по странам																									
		ноя.19	ноя.19	ноя.19	ноя.19	ноя.19	ноя.19	ноя.19	ноя.19	ноя.19	ноя.19	ноя.19	ноя.19	ноя.19	ноя.19	ноя.19	ноя.19	ноя.19	ноя.19	ноя.19	ноя.19	ноя.19	ноя.19	ноя.19	ноя.19	ноя.19	ноя.19
Глобальный PMI		51,7	51,2	51,2	52,1	52,7	52,6	52,1	52,7	53,2	53,0	52,8	53,4	53,7	54,2	54,0	53,9	53,3	54,8	54,6	54,3	54,1	54,0	54,0	54,0	54,0	53,6
Emerging markets	Россия	50,2	49,2	51,5	53,0	54,6	54,1	53,6	53,9	55,0	55,8	53,5	52,1	51,7	52,0	53,4	54,9	53,2	55,2	54,8	56,0	56,3	53,2	54,8	54,2	53,4	
	Китай	50,9	50,6	51,5	52,7	52,9	50,7	50,9	52,2	51,9	50,5	52,1	52,0	52,3	53,0	52,3	52,3	51,8	53,3	53,7	53,0	51,6	51,0	51,4	52,4	51,9	
	Индия	53,9	50,8	51,7	51,7	52,7	53,8	53,6	53,6	54,5	53,0	51,6	51,9	54,1	53,3	50,4	51,9	50,8	49,7	52,5	53,0	50,3	51,3	51,1	49,0	46,0	
	Бразилия	51,6	49,0	48,4	50,6	53,1	52,6	52,3	52,4	51,6	50,5	47,3	47,8	50,4	47,0	49,7	50,6	51,5	53,1	50,7	48,8	48,9	49,5	51,1	49,6	49,4	
	ЮАР	48,4	49,7	49,3	50,3	48,8	50,2	49,6	49,0	48,2	46,9	48,0	47,2	49,3	50,9	50,0	50,4	51,1	51,4	49,0	48,4	48,8	49,6	48,5	49,8	50,1	
Developed economies	США	52,6	51,5	50,9	53,0	54,6	55,5	54,4	54,4	54,7	54,9	53,9	54,7	55,7	56,2	56,6	54,9	54,2	55,8	53,8	54,1	54,5	55,2	54,8	55,3	54,6	
	Германия	50,9	52,6	52,6	52,2	51,4	52,8	52,1	51,6	52,3	53,4	55,0	55,6	55,0	54,8	53,4	54,6	55,1	57,6	59,0	58,9	57,3	56,6	57,7	55,8	54,7	
	Франция	51,9	52,7	51,2	50,1	48,9	50,4	48,2	48,7	54,2	54,1	54,0	54,9	54,4	55,6	54,2	56,9	56,3	57,4	59,6	59,6	60,3	57,4	57,1	55,2	55,6	
	Великобритания	50,3	49,2	50,7	50,9	50,0	51,4	50,3	51,5	51,0	52,2	53,9	54,1	53,7	55,0	54,3	53,2	51,9	54,2	53,1	54,7	54,7	55,4	54,0	53,9	54,2	
	Япония	50,6	50,8	50,7	50,8	50,4	50,7	50,9	52,0	51,6	52,5	50,7	52,0	51,8	52,1	51,7	53,1	51,3	52,2	52,8	52,2	52,2	53,4	51,7	51,9	51,8	
	Италия	51,0	50,1	49,9	49,5	51,5	49,6	48,8	50,0	50,0	49,3	52,4	51,7	53,0	53,9	52,9	52,9	53,5	56,0	59,0	56,5	56,0	53,9	54,3	55,8	56,2	
	Испания	51,7	52,1	52,1	52,9	55,4	53,5	54,5	53,4	53,9	53,7	52,5	53,0	52,7	54,8	55,9	55,4	55,8	57,1	56,7	55,4	55,2	55,1	56,4	55,3	56,7	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

### 2. Негативная динамика внешнего спроса в условиях замедления глобального роста.

В апреле–июне продолжали поступать сигналы об охлаждении глобальной экономической активности на фоне усиления торгового противостояния между США и Китаем. В частности, глобальный композитный индекс PMI во 2кв19 снизился до 51,5 с 52,5 в 1кв19 и 53,6 в среднем за 2018 год.

Замедление роста мировой экономики привело как к ухудшению ценовой конъюнктуры товарных рынков, так и к снижению физических объемов российского экспорта. По данным платежного баланса, экспорт товаров и услуг во 2кв19 сократился на 5,9 % г/г в стоимостном выражении. В этих условиях чистый экспорт, по оценке, внес отрицательный вклад в динамику ВВП во 2кв19.

По оценке Минэкономразвития России, во 2кв19 ВВП продемонстрировал положительную динамику в поквартальном выражении (с исключением сезонного фактора). Очищенный от сезонности темп роста ВВП во 2кв19 оценивается на уровне +0,4 % кв/кв SA после разового снижения на -0,2 % кв/кв SA в 1кв19, что позволяет говорить об отсутствии технической рецессии в российской экономике.

Начиная с 3кв19 Минэкономразвития России ожидает восстановление темпов роста ВВП.

Поддержку экономическому росту во второй половине 2019 г. будут оказывать:

- увеличение расходов федерального бюджета (в том числе в рамках национальных проектов) в пределах запланированных на текущий год бюджетных ассигнований;
- реализация эффекта от снижения Банком России ключевой ставки в июне и июле.

## Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

В этих условиях темпы роста ВВП во 2П19 ожидаются на уровне 1,6–1,8 % г/г, что позволит выйти на прогнозируемые Минэкономразвития России темпы роста около 1,3 % по итогам текущего года.

**Рисунок 4.2. Динамика ВВП**

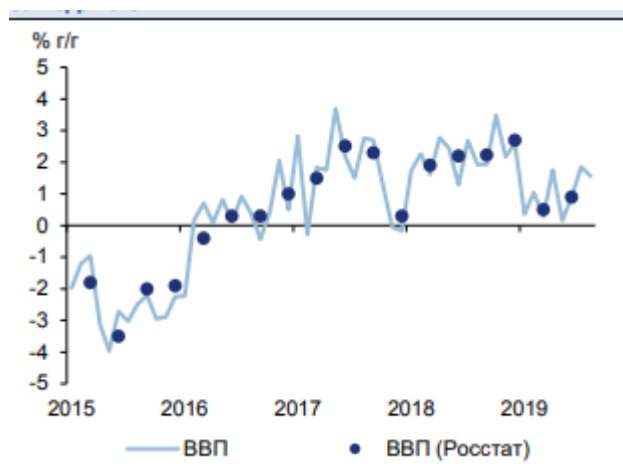
	1П19	2кв.19	1кв.19	2018	4кв.18	3кв.18	2кв.18	1кв.18
ВВП (в % к соответствующему периоду прошлого года)	0,7	0,9	0,5	2,3	2,7	2,2	2,2	1,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

### Экономическая активность

В августе экономический рост продолжил восстановление после слабой динамики в первом полугодии текущего года. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе составил 1,6 % г/г (1,8 % г/г в июле). Темп роста ВВП за 8 месяцев текущего года оценивается на уровне 1,1 % г/г.

**Рисунок 4.3. Рост ВВП в августе**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Как и в июле, положительный вклад в рост экономики в августе внесло промышленное производство (0,6 п.п.) и сельское хозяйство (0,1 п.п.). Темпы роста добычи полезных ископаемых (3,1 % г/г) и обрабатывающих отраслей (2,7 % г/г) сохранились приблизительно на уровне предыдущего месяца, в сфере энергетики и водоснабжения наблюдалось улучшение годовой динамики. Замедление сельского хозяйства до 2,8 % г/г в августе (после 5,9 % г/г в июле) носило «технический характер» и произошло в силу более раннего начала уборочной кампании в текущем году по сравнению с предыдущим годом (подробнее см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»).

## Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**Рисунок 4.4. Рост оборота розничной торговли**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Вместе с тем неторгуемые «базовые» отрасли (торговля, строительство, транспорт) в августе по-прежнему демонстрировали слабую динамику. Рост оборота розничной торговли в августе замедлился до 0,8 % г/г после 1,1 % г/г на фоне ухудшения динамики как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Темпы роста объема строительных работ сохраняются вблизи нуля (0,3 % г/г в августе). Грузооборот транспорта второй месяц подряд демонстрирует отрицательную годовую динамику (-0,7 % г/г).

### Рынок труда и доходы

Уровень безработицы с исключением сезонности в августе вновь обновил исторический минимум и составил 4,5 % SA от рабочей силы. Численность безработных с исключением сезонности в августе снизилась на 35,0 тыс. человек, или -1,0 % м/м SA. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в августе снизилась на 186,9 тыс. человек (или -0,3 % м/м SA). В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора снизилась на 221,9 тыс. человек (или -0,3 % м/м SA). В годовом выражении численность рабочей силы ускорила снижение до -1,5 % г/г (июль -0,9 % г/г, июнь -1,0 % г/г). За скользящий год численность рабочей силы сократилась на 1,1 млн. человек.

Рост номинальной заработной платы в августе оценивается Росстатом на уровне 7,4 % г/г, реальной – 3,0 % г/г. В июле 2019 г. рост среднемесячной заработной платы, согласно отчетным данным, составил 7,7 % г/г в номинальном выражении, в реальном – 3,0 % г/г (ниже оценки Росстата на 0,5 п.п.). По оценке Минэкономразвития России, в социальном секторе рост реальной заработной платы в июле ускорился до 4,5 % г/г с 4,1 % г/г в июне, во внебюджетном секторе – соответственно до 4,9 % г/г с 2,5 % г/г.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**Рисунок 4.5. Показатели рынка труда**

	авг.19	июл.19	6 мес	2кв19	июн.19	май.19	1кв19	2018	2017
<b>Реальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	3,0	1,9	2,6	2,9	1,6	1,3	8,5	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	1,2	-	1,4	0,1	-0,4	1,1	-	-
<b>Номинальная заработная плата</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	7,7	7,1	7,7	7,7	6,8	6,5	11,6	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	0,5	1,5	-	2,4	0,3	0,1	2,2	-	-
<b>Реальные располагаемые доходы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-0,2	-	-	-	-2,5	0,1 <sup>3</sup>	-0,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,3	-	-	-	-0,2	-	-
<b>Реальные денежные доходы</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,5	-	-	-	-1,5	1,1 <sup>3</sup>	-0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,2	-	-	-	-0,1	-	-
<b>Численность рабочей силы*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,5	-0,9	-1,2	-1,3	-1,0	-1,5	-1,2	-0,1	-0,7
млн. чел. (SA)	75,1	75,3	75,4	75,3	75,3	75,2	75,5		
<b>Численность занятых*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-0,6	-1,0	-1,1	-0,8	-1,3	-0,9	0,3	-0,3
млн. чел. (SA)	71,7	71,9	71,9	71,8	71,9	71,8	72,0		
<b>Численность безработных*</b>									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-7,1	-6,6	-5,7	-5,3	-5,9	-5,7	-6,0	-7,8	-6,5
млн. чел. (SA)	3,4	3,4	3,5	3,5	3,4	3,5	3,5		
<b>Уровень занятости*</b>									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,2	59,4	59,4	59,3	59,4	59,3	59,4		
<b>Уровень безработицы**</b>									
в % к рабочей силе /SA	4,3/4,5	4,5/4,6	4,7/4,6	4,6/4,6	4,4/4,6	4,5/4,6	4,8/4,6	4,8/-	5,2/-

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

\*\* Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».  
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

**Картина инфляции. Август 2019 года**

В июле 2019 года годовая инфляция продолжила замедляться – до 4,58 % г/г после 4,66 % г/г месяцем ранее (0,20 % м/м против 0,04 % м/м в июне). В помесечном выражении с исключением сезонного фактора потребительская инфляция в июле вернулась к уровню апреля–мая после разового снижения в июне – 0,26 % м/м SA после 0,04 % м/м SA в июне.

Основной вклад в повышение цен в июле внесла индексация тарифов на коммунальные услуги населению, которые выросли на 2,47 %, что соответствует установленным параметрам (2,4 %). Цены на жилищно-коммунальные услуги в целом увеличились на 1,8 % м/м в июле, а их накопленный рост с начала года составил 4,3 % с учетом повышения базовой ставки НДС. В результате, учитывая, что совокупная индексация тарифов в текущем году соответствует уровню прошлого года, годовая динамика цен в сфере услуг по итогам июля нормализовалась – 4,54 % г/г против 4,90 % г/г месяцем ранее.

## Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

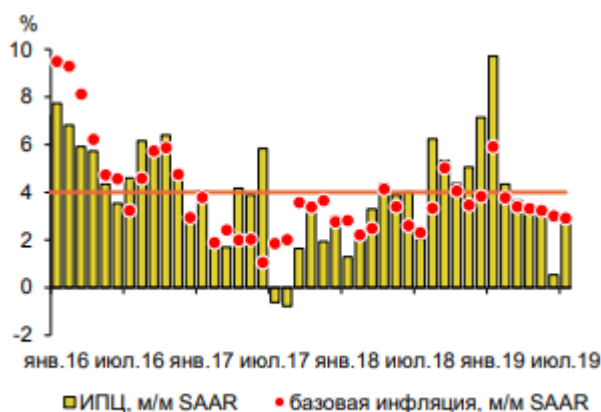
Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

Темпы продовольственной дефляции несколько замедлились относительно предыдущего месяца (до -0,30 % м/м с -0,48 % м/м в июне) на фоне замедления темпов удешевления плодоовощной продукции.

При этом темпы роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции, а также непродовольственных товаров за исключением бензина и подакцизной продукции сохранились приблизительно на уровне предыдущих месяцев.

Монетарная инфляция продолжает сохраняться на уровне ниже целевого ориентира Банка России (4 %). При этом в июле отмечалось некоторое снижение темпов монетарной инфляции – до 2,92 % м/м SAAR после 3,01 % м/м SAAR месяцем ранее.

### Рисунок 4.6. Монетарная инфляция



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В августе с высокой вероятностью будет происходить дефляция (от -0,2 % м/м до 0,0 % м/м), что соответствует годовым темпам роста 4,4–4,5 % г/г. Дефляция по итогам месяца возможна при ускорении удешевления плодоовощной продукции.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**Рисунок 4.7. Индикаторы инфляции**

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

Источник: Федеральная служба государственной статистики, <http://www.gks.ru/>

### Прогнозы экономической динамики в 2019 году

Экономическая динамика в 2019 году будет характеризоваться следующими тенденциями:

- инфляция при условии отсутствия негативных погодных шоков весь год будет находиться ниже отметки в 4%;
- экономика продемонстрирует ускорение темпов экономического роста, которые сохранятся на уровне около 2%;

Фонд национального благосостояния прибавит около 50 млрд. долл. США.



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**4.2. Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Паршина, д. 6.**

**4.2.1. Классификация административно-производственной недвижимости**

Для классификации складских помещений сегодня в основном применяют две системы стандартов, которые разработаны компаниями Knight Frank и Swiss Realty Group.

Первая предлагает распределять объекты складской недвижимости по четырем классам – А, В, С, D, причем в категориях А и В есть два подкласса (А и А+, В и В+).

В соответствии со второй также выделяют четыре класса (А, В, С, D), однако здесь существует детализация, в результате чего категории выглядят следующим образом: А1, А2, В1, В2, С1, С2, D.

Обе системы, по сути, базируются на одних и тех же принципах, отличаясь лишь по набору характеристик, необходимых для отнесения объекта к тому или иному подклассу.

В обеих классификациях отличительной чертой складского помещения самого высокого уровня является новизна постройки здания.

Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов.

Площади, относящиеся к следующему подклассу, могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. К таким помещениям подходят практически с той же меркой, что и к складским комплексам категорий А+ и А1, за исключением местоположения (они часто находятся в черте города, в промзонах и испытывают проблемы, связанные с транспортной доступностью).

**Таблица 4.1. Классификация производственно-складских зданий**

Класс	Характеристика
А	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с сеткой колонн 9*24 м</li><li>2. Год постройки позднее 1994 г.</li><li>3. Бетонный пол с антипылевым покрытием на уровне 1,20 м от земли.</li><li>4. Высокие потолки не менее 10 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования</li><li>5. Регулируемый температурный режим</li><li>6. Наличие систем вентиляции, пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения</li><li>7. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения</li><li>8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения</li><li>9. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (не менее 1 на 700 кв. м)</li><li>10. Наличие площадок для отстоя /маневрирования большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей</li><li>11. Наличие офисных бытовых помещений при складе</li><li>12. Современные телекоммуникации</li><li>13. Огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория</li><li>14. Расположение вблизи центральных магистралей или имеют удобный подъезд по дорогам-сателлитам</li><li>15. Профессиональная система управления</li><li>16. Опытный девелопер</li><li>17. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников</li><li>18. Автономные системы водо- и теплоснабжения</li><li>19. Ж/д ветка</li></ol>
В	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. Такие помещения требуют незначительных вложений и изменений для осуществления полноценной складской деятельности</li></ol>

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

Класс	Характеристика
	Годы постройки 1970–1980 гг. 2. В случае двухэтажного строения – наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 т 3. Высота потолков от 6 м 4. Пол – асфальт или бетон без покрытия 5. Система отопления 6. Пожарная сигнализации и система пожаротушения 7. Пандус для разгрузки автотранспорта 8. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей 9. Охрана по периметру территории 10. Телекоммуникации 11. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения 12. Наличие бытовых помещений при складе 13. Система вентиляции 14. Офисные помещения при складе 15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников 16. Автономная электроподстанция 17. Ж/д ветка
C	Старые и сильно изношенные производственно-складские помещения советского периода Склады класса C зачастую не соответствуют современным требованиям по нормам пожарной безопасности, не отвечают требованиям современных компаний по возможностям грузооборота, требуют значительных вложений в модернизацию 1 Год постройки: 1930–80 гг. 2 Капитальное одно- или многоэтажное здание (железобетонные конструкции) часто с большим цокольным этажом 3 Центральное отопление 4 Высота потолков от 4-5 м 5 Бетонный или асфальтированный пол 6 Крытый/открытый пандус или рампа для транспорта 7 Расположение в промзонах в черте города 8 Ограниченные прилегающие территории, недостаток места для парковки и маневра большегрузных машин 9 Устаревшие системы охраны и пожаротушения 10. Офисные и бытовые помещения при складе 11. Ж/д ветка

Источник: данные аналитических агентств (АН "Knight Frank", "Blackwood" и др.)

Общепринятая классификация офисных зданий разработана ведущими консалтинговыми компаниями рынка: CBRE Richard Ellis, Nobbie Gibbons, Colliers International, Cushman&Wakefield Stiles&Riabokobulko, Jones Lang LaSalle.

Краткая характеристика классов приведена в следующей таблице.

**Таблица 4.2. Классификация офисной недвижимости**

Классы	A	B	C	D
Принятое название	Бизнес-центры	Бизнес-центры, офисные здания	Офисные здания и помещения	Нежилые помещения, приспособленные под офисы
Возраст здания	Новое строительство	Бизнес-центры после 5-7 лет эксплуатации, или специальные новые офисные здания, или реконструированные особняки	Устаревшие офисные здания, помещения в административно-офисных зданиях, научно-исследовательских институтах	Более 10 лет
Расположение	Первоклассное. Расположение на главных транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом	Несоответствие некоторым требованиям к классу A (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)	С недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)	Требования не предъявляются
Конструктивные решения	Монолитно-каркасное, металлокаркасное здание. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков; высота от пола до пола следующего этажа не менее 3,6 м (не менее 2,7 м от фальшпола до подвесного потолка в законченном состоянии)	Монолитно-каркасные, металлокаркасные, кирпичные здания. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков	Возможность установки подвесных потолков	Требования не предъявляются
Планировочные решения	Оптимальные. Рациональная эффективная сетка колонн (расстояние между колоннами не менее 6 м), рациональное	Несоответствие некоторым требованиям к классу A (в связи с моральным устареванием объекта)	Достаточно эффективные поэтажные планы	Требования не предъявляются

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

Классы	A	B	C	D
	соотношение между колоннами и окнами			
Архитектура и отделка	Индивидуальный (авторский) проект. Наружная отделка высококачественными материалами. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора. Панорамное остекление	Аналогично классу А (возможны некоторые недостатки)	Требований к архитектуре не предъявляется. Ремонт, соответствующий западным стандартам	Косметический ремонт
Инженерия	Высококачественная, зарубежных производителей. Автоматизированные системы жизнеобеспечения. Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры и влажности при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования. Современные системы безопасности здания; UPS (источник бесперебойного питания)	Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха; современные системы безопасности здания; достаточное инженерное обеспечение; UPS (источник бесперебойного питания)	Система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит-системы кондиционирования воздуха	Устаревшие инженерные коммуникации
Инфраструктура и сервис	Развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха	Менее широкий спектр услуг	Недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	Требования не предъявляются
Паркинг	Достаточное количество машино-мест на подземной автостоянке. Охраняемые стоянки с числом мест не менее одного на 60 кв. м офисных помещений	Парковка, обеспечивающая достаточное количество машино-мест	Недостаточное количество машино-мест	Требования не предъявляются
Управление зданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации	Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель	Отсутствие специализированных служб эксплуатации и жизнеобеспечения

*Источник: составлено Оценщиком на основе анализа данных компаний Colliers International, Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobytko*

Исходя из приведенных таблиц, объект оценки относится к административно-производственным объектам класса С.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

---

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

### **4.3. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы**

#### **4.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений**

В мае 2019 г. в аренду предлагалось 1 972 объекта коммерческой недвижимости общей площадью 1 220 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 34%, а по общей площади - на 26%.

Средняя арендная ставка за месяц сократилась на 2% и составила 16 331 руб./кв. м/год. Курс доллара в мае снизился на 1%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка снизилась на 1% и составила 245\$/кв.м/год. За год, с января 2018 года рублевые ставки снизились на 10%.

Объем предложения на рынке аренды, как и на рынке продажи, в мае снизился в связи с большим количеством праздничных дней. Деловая активность в начале года традиционно была невысокой, поэтому изменение ставок оказалось несущественным.

Лидером по объему предложения в мае были производственно-складские помещения, доля которых по площади составила 48%, за ними идут офисные помещения (43%), а далее - торговые помещения (9%).

Судя по динамике цен, на рынке продажи заметно спрос вырос только по производственно-складским помещениям, а на рынке аренды роста спроса почти не отмечалось. Цены по производственно-складским помещениям выросли, а ставки почти не изменились.

В мае 2019 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 37%, а по общей площади - на 27% и составил 1 069 объектов общей площадью 526 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре снизилось на 32%, а их общая площадь - на 34%. Средняя арендная ставка не изменилась и составила 27 576 руб./кв. м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству уменьшился на 38%, а по общей площади - на 26%, при этом средняя ставка не изменилась и составила 15 965 руб./кв.м/год.

Объем предложения производственно-складских объектов в мае 2019 г. снизился на 28% по количеству и на 21% по общей площади и составил 527 объектов общей площадью 584 тыс. кв.м.

Средняя ставка в мае сократилась на 1% и составила 6 322 руб./кв.м/год.

Судя по отсутствию значительных изменений ставок по объектам, как в центре, так и за его пределами, ситуация в условиях низкой деловой активности оставалась относительно стабильной.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**4.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на предложение.**

Негативные факторы продолжают оказывать существенное влияние на рынок коммерческой недвижимости, в результате чего особого роста не наблюдается как по рынку аренды, так и по рынку продажи. Сделанный год назад прогноз о том, что при отсутствии существенных предпосылок для роста в макроэкономике, сколь-нибудь заметного роста на рынке коммерческой недвижимости не произойдет, полностью подтвердился.

На фоне роста уровня инфляции, снижения доходов населения, увеличения ипотечной нагрузки, а также в связи со сберегательной моделью поведения, потребительский рынок снижается и, соответственно, спрос на торговые помещения продолжает снижаться. В это же время, рынок офисных помещений в связи с реализацией отложенного спроса чувствуют себя несколько лучше. Кроме этого, после существенного снижения объема предложения и цен в 2017 году, в 2018 году росли цены продаж на производственно-складские помещения.

**Примеры предложений по аренде и продаже производственно-складской недвижимости в СЗАО г. Москвы**

**Таблица 4.3. Примеры предложений по аренде производственно-складской недвижимости**

№ п/п	Округ	Станция метро	Адрес	Ссылка	Площадь, кв.м	Стоимость за объект, руб./мес.	Цена, руб./кв.м /мес
1	СЗАО	Тушинская	Тушинская ул., д.24	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/177731919/">https://www.cian.ru/rent/commercial/177731919/</a>	115	115 000	1 000
2	СЗАО	Октябрьское поле	Таманская ул., д.2К2	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/187806725/">https://www.cian.ru/rent/commercial/187806725/</a>	34	34 000	1 000
3	СЗАО	Тушинская	Тушинская ул., д.24	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/188357109/">https://www.cian.ru/rent/commercial/188357109/</a>	600	420 000	700
4	СЗАО	Тушинская	ул. Свободы, д.35	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/187928777/">https://www.cian.ru/rent/commercial/187928777/</a>	1616	727 200	450
5	СЗАО	Спартак	Волоколамское ш., д.77К1	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/188503485/">https://www.cian.ru/rent/commercial/188503485/</a>	600	450 000	750
6	СЗАО	Тушинская	ул. Свободы, д.1К6	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/188315888/">https://www.cian.ru/rent/commercial/188315888/</a>	150	150 000	1 000
7	СЗАО	Сходненская, Речной вокзал	ул. Свободы, д.35С23	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/188608395/">https://www.cian.ru/rent/commercial/188608395/</a>	800	532 000	665
8	СЗАО	Тушинская	Волоколамское ш., д.77К1	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/188503487/">https://www.cian.ru/rent/commercial/188503487/</a>	1200	700 000	583
9	СЗАО	Тушинская	Тушинская ул., д.11К1	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/186295174/">https://www.cian.ru/rent/commercial/186295174/</a>	150	150 000	1 000
10	СЗАО	Строгино	Таллинская ул., д.32к4	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/150778423/">https://www.cian.ru/rent/commercial/150778423/</a>	175	123 900	708
11	СЗАО	Тушинская	Тушинская ул., д.22	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/184728672/">https://www.cian.ru/rent/commercial/184728672/</a>	2000	1 300 000	650
12	СЗАО	Тушинская	ул. Свободы, д.35	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/187922064/">https://www.cian.ru/rent/commercial/187922064/</a>	386,9	206 347	533
<b>Мин. Значение</b>							<b>450</b>
<b>Макс. Значение</b>							<b>1000</b>
<b>Среднее значение</b>							<b>753</b>

Источник: [www.cian.ru](http://www.cian.ru)

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**Таблица 4.4. Примеры предложений по продаже производственно-складской недвижимости**

№ п/п	Округ	Станция метро	Адрес	Ссылка	Площадь, кв.м	Стоимость за объект, руб.	Цена, руб./ кв.м
1	СЗАО	Тушинская	ул. Свободы, 35	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/187922180/">https://www.cian.ru/sale/commercial/187922180/</a>	3304	160 000 000	48 426
2	СЗАО	Тушинская, Сходненская	ул. Свободы, 35С2	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/151490089/">https://www.cian.ru/sale/commercial/151490089/</a>	3000	150 000 000	50 000
3	СЗАО	Сходненская	ул. Свободы, 35С52	<a href="https://www.beboss.ru/kn/msk/957786">https://www.beboss.ru/kn/msk/957786</a>	939	75 000 000	79 872
4	СЗАО	Строгино	Таллинская ул.	<a href="https://www.apex-realty.ru/view.php?id=128390">https://www.apex-realty.ru/view.php?id=128390</a>	1070	80 000 000	74 766
5	СЗАО	Сходненская	ул. Свободы, 35 с18	<a href="http://rentzilla.ru/apartment/18319558/">http://rentzilla.ru/apartment/18319558/</a>	1616	106 000 000	65 594
6	СЗАО	Сходненская	ул. Свободы	<a href="https://afy.ru/moskva/kupit-prom-pomeshchenie/900232565">https://afy.ru/moskva/kupit-prom-pomeshchenie/900232565</a>	3305	170 000 000	51 437
<b>Мин. Значение</b>							<b>48 426</b>
<b>Макс. Значение</b>							<b>79 872</b>
<b>Среднее значение</b>							<b>61 683</b>

Источник: [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.beboss.ru](http://www.beboss.ru), [www.apex-realty.ru](http://www.apex-realty.ru), [rentzilla.ru](http://rentzilla.ru), [afy.ru](http://afy.ru)

#### **4.3.3. Вывод по результатам анализа состояния рынка недвижимости, к которому относится объект оценки**

Объем предложения как на рынке продажи, так и на рынке аренды за год вырос, однако, если цены несколько выросли, то ставки аренды – снизились. Учитывая, что в 2017 году динамика цен и ставок была противоположной, можно заключить, что ситуация на рынке не стабильна. Кроме того, принимая в расчет, что рост цен ниже уровня инфляции, можно заключить, что отрицательные тенденции преобладают.

Как на рынке аренды, так и на рынке продажи после роста в 2017 году объем предложения в 2018 году снизился по торговым помещениям и, напротив, после снижения в 2017 году в 2018 году вырос по производственно-складским помещениям. Объем предложения офисов на рынке продаже вырос, а на рынке аренды - незначительно снизился.

По отдельным сегментам на рынках аренды и продажи ситуация сложилась следующая:

- За исключением офисов, продаваемых в центре, объем предложения, а также ставки и цены по офисным помещениям изменились незначительно. По офисам в центре и объем предложения и цены продажи после существенного снижения в 2017 году в 2018 году выросли.

- По производственно-складским помещениям цены после снижения в 2017 году, в 2018 году выросли, в то время, как ставки, как и в 2017 году, изменились незначительно, хотя объем предложения существенно вырос.

Оцениваемый объект – нежилое помещение: этаж 1 пом. I, ком. 1,2,15-27,29,30,32-44,46-48, цокольный этаж пом. I, ком. 1-6, 9-12, 21-40, 42-47, 49-51, общей площадью 625, 3 кв.м, кадастровый номер 80795, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Паршина, д. 6.

Нежилое помещение по адресу: г. Москва, ул. Паршина, д. 6 находится в Северо-Западном административном округе (СЗАО) города Москвы.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

---

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

По итогам анализа рынка продажи производственно-складской недвижимости в Северо-Западном административном округе (СЗАО) города Москвы можно сделать вывод о том, что минимальное значение рыночной стоимости объектов, аналогичных оцениваемому – 48 426 руб./кв. м.; максимальное значение рыночной стоимости объектов, аналогичных оцениваемому – 79 872 руб./кв. м.; среднее значение рыночной стоимости объектов, аналогичных оцениваемому – 61 683 руб./кв. м.

По итогам анализа рынка аренды производственно-складской недвижимости в Северо-Западном административном округе (СЗАО) города Москвы можно сделать вывод о том, что минимальное значение рыночной стоимости аренды объектов, аналогичных оцениваемому – 450 руб./кв. м/мес.; максимальное значение рыночной стоимости аренды объектов, аналогичных оцениваемому – 1 000 руб./кв. м/мес.; среднее значение рыночной стоимости объектов, аналогичных оцениваемому – 753 руб./кв. м/мес.

#### **4.4. Обзор рынка промышленных земельных участков г. Москвы**

##### **4.4.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений**

Значительная часть свободных участков предлагается на линии прохождения основных трасс. В эти же районы и распространяется спрос. Еще недавно половина предложений отдавалась участкам, удаленным максимум на 15 км от МКАД. Но сейчас их не осталось, поэтому предложения ориентируются на участки, удаленные максимум на 30 км от МКАД.

Предложение напрямую зависит от спроса. Поскольку люди ориентируются на приобретение земли с оформленными документами, например, проведенным межеванием и проложенными коммуникациями, то и предложения соответствуют этим критериям. Но по сравнению с землями сельскохозяйственного назначения коммерческая земля продается менее активно даже с соблюдением законодательных норм по оформлению документов.

##### **Общая ситуация на рынке земельных участков Москвы**

На рынке земельных участков в Москве сложилась парадоксальная ситуация. Земли под застройку - дефицитный товар, но при этом участки, выставяемые на торги, не вызывают повышенного интереса.

В собственность земля в Москве не продается, один из способов приобретения земельного участка под строительство в Москве - это аукционы, которые проводит департамент по конкурентной политике. На аукционах можно приобрести право аренды земельных участков. Результаты аукционов демонстрируют, что предлагаемые лоты покупателям не интересны: по данным официальной площадки по проведению торгов [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru), из восьми аукционов на участки площадью от 1 га, которые должны были пройти в январе - феврале 2017 года, не состоялось ни одного. Причина - отсутствие участников. Это при том, что участки от 1 га по столичным меркам считаются довольно крупными: на каждом гектаре можно возвести до 35 тыс. кв. м недвижимости, и такие объемы инвесторам уже интересны.

Если на аукционе присутствует хотя бы один претендент, право аренды передается этому единственному желающему. Именно так произошло, например, с компанией «Метро Кэш энд Керри», получившей по стартовому значению арендной ставки 151,3 млн руб. в год

## Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

участок 2,8 га на Боровском шоссе в Новой Москве под торговый центр площадью 90,8 тыс. кв. м.

Одна из причин, по которым аукционы не вызывают ажиотажа, связана с тем, что среди земель, выставляемых в последнее время на торги, отсутствуют участки под жилищное строительство. Но территории именно с таким целевым назначением, по словам крупных девелоперов, сейчас наиболее ликвидны и востребованны.

Второй вариант приобретения участка в столице под строительство - вторичный рынок. Но и в этом случае шансов найти участок под жилую застройку немного. «В основном предлагаются промзоны с расположенным на них имущественным комплексом, которые нынешним владельцам перестали быть интересными, - рассказывает Максим Лещев, генеральный директор ГК «Гео Девелопмент». - В некоторых случаях назначение таких участков можно на возмездной основе сменить на жилое, в некоторых нет, но чаще всего такие предложения застройщикам невыгодны. Результат отражается в статистике: сейчас на территории Москвы в продаже представлено около ста участков размером от 1 га, а ежемесячно продается не более пяти».

Помимо промзон вторичный рынок представлен землями в городских районах, права на которые были получены ранее. Но большинство предлагаемых участков, как правило, имеет массу недостатков, обусловленных расположением, плохой инфраструктурой, различными обременениями, затратами на инженерные коммуникации.

Например, согласно данным агентства «Нежилые здания» (которое вопреки названию специализируется и на продаже инвестпроектов под жилую застройку), в Таганском районе столицы за 990 млн руб. предлагается участок 20 соток под строительство шестиэтажного дома общей площадью 7,9 тыс. кв. м (ГПЗУ и проект имеется). Правда, для начала требуется снести расположенное здесь ветхое строение. По той же схеме за 400 млн руб. продается участок 68 соток, расположенный в Марьиной Роще. На нем можно построить жилой дом площадью 27 тыс. кв. м (из которых на квартиры приходится 15,2 тыс. кв. м). При этом предварительно предстоит не только снести ныне расположенное на нем строение, но и решить вопрос с арендаторами, занимающими там помещения.

Участки, имеющие обременение в виде сноса существующих строений и особенно требующие отселения арендаторов, покупателям не интересны: такие обременения существенно увеличивают сроки реализации проектов и увеличивают риски для инвестора. Поэтому и продаются они крайне медленно.

Пример предложения с проблемной документацией - участок 60 соток у станции метро «Смоленская», на котором располагается трехэтажное здание из красного кирпича дореволюционной постройки. Предполагается, что этот объект подходит для редевелопмента и превращения в лофт-апартаменты либо может пойти под снос, а на его месте можно возвести дом площадью до 24 тыс. кв. м. Однако градостроительный план участка отсутствует, как не имеется и разрешение на снос. За этот объект продавец хочет получить 1,1 млрд руб.

Если же с документами все в порядке и обременений нет, то недостаток будет другим - необходимость больших инвестиций. Так, по информации агентства «Нежилые здания», в



## **Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

районе станции метро «Коломенская» за 530 млн руб. предлагается участок 1,4 га, на котором требуется возвести многоквартирный дом площадью 26 тыс. кв. м и спортивный центр в 4 тыс. кв. м. Согласно расчетам продавца, при вложениях в строительство 3,7 млрд руб. чистая прибыль от реализации проекта может составить около 900 млн руб. (при условии, что квадратный метр будет в среднем продаваться по 184,6 тыс. руб.). Предлагается также 2 га на набережной напротив ныне строящегося комплекса «Зиларт» под многоэтажный жилой комплекс площадью до 68 тыс. кв. м. На участок получено разрешение Градостроительно-земельной комиссии, сделана геоподоснова, имеется предпроектная документация. Цена вопроса - 2,3 млрд руб.

Рынок давно научился определять адекватные расценки, при которых покупку можно считать целесообразной. По словам Максима Лещева, гектар земли без документов, расположенный на территории от ТТК до МКАД, стоит в диапазоне 150-250 млн руб. Если разрешительная документация имеется и понятны объемы предполагаемого строительства, то расценки привязываются не к размеру участка, а к количеству будущих квадратных метров. В той же локации от ТТК до МКАД, к примеру, затраты на землю в среднем составляют около 15% от рыночной стоимости жилья (в центре города этот показатель может достигать до 40%, а в Подмоскovie составлять лишь 3%). Предлагаемые продавцами цены, как правило, оказываются завышенными.

Несмотря на то, что рыночная стоимость квадратного метра в Москве снижается, земля вместе с ней не дешевеет, хотя это было бы логично при вышеприведенном способе вычисления ее стоимости. Но она особо и не дорожает, вопреки повышению кадастровой стоимости. Арендные ставки на земельные участки в Москве сегодня устанавливаются исходя из кадастровой стоимости, которая с 1 января 2017 года была пересмотрена. Однако мы наблюдаем увеличение стоимости по некоторым участкам лишь на 1-2%. И если говорить про общую тенденцию на рынке, ожидания продавцов и землевладельцев за последние два-три года снизились и долгожданного роста цен не произошло.

#### **4.4.2. Анализ основных факторов, влияющих на предложение.**

Сегменты рынка земельных участков в городе Москве продолжает пользоваться большим спросом, но с каждым годом свободных площадей здесь становится меньше. Несмотря на плохую транспортную развязку, востребованными остаются земли на восточной и юго-восточной части столицы. Но для тех инвесторов, которые покупают землю для строительства АЗС, отсутствие транспортной развязки не важно.

Вопрос покупки свободных земельных участков в Москве остается важным.

Активность по приобретению земель остается за региональными застройщиками, например, из Екатеринбурга, Тюмени, Ижевска и т.д. Их в первую очередь привлекает конечная прибыль, поскольку в Москве она выше, чем в регионах. Проблему нехватки свободных земель решил и законопроект о расширении территории, подписанный еще в 2011 году. Основой закона было присоединение в Москве более 150 га земель. Эксперты уверены, что еще в течение нескольких лет проблемы нехватки земель в Москве не будет.

Единственная проблема присоединения новых земель связана с экологией. Дело в том, что 39% земли относятся к категории лесного фонда. Новые неосвоенные территории

## **Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

планируется выделить под государственную постройку и жилищное строительство. Планируется, что освоенная территория предоставит жилье и рабочие места более чем для 2 млн жителей, так что проблемы экологии отодвигаются на второй план.

Постановлением Правительства Москвы от 29.05.2018 N 489-ПП «Об определении цены продажи земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, или земельных участков, находящихся на территории города Москвы, государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов и о внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 28 июня 2016 г. N 371-ПП» установлено, что расчет цены продажи земельных участков, находящихся в собственности города Москвы, или земельных участков, находящихся на территории города, государственная собственность на которые не разграничена, без проведения торгов осуществляется исходя из кадастровой стоимости таких земельных участков и определяется в размере их кадастровой стоимости. В связи с этим внесены изменения в Единые требования к проведению торгов по продаже имущества, принадлежащего на праве собственности Москве, торгов на право заключения договоров аренды и иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении имущества, принадлежащего городу на праве собственности, определившие круг имущества, в отношении которого применяются Единые требования при проведении торгов. Дополнен перечень особенностей формирования начальной (минимальной) цены предмета торгов.

### **Доходы бюджета г. Москвы от продажи земельных участков**

С начала 2018 года Департамент городского имущества города Москвы заключил с предпринимателями и физлицами 33 договора купли-продажи земельных участков. При этом доходы бюджета Москвы от продажи земельных участков с начала года составили порядка 1,5 миллиарда рублей.

Более 46 гектаров земли приватизировали физические лица и индивидуальные предприниматели по итогам торгов по продаже в рамках 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», субъекты малого и среднего предпринимательства – на льготных условиях в рамках федерального закона N159-ФЗ от 22.07.2008, а также физические лица, индивидуальные предприниматели и юридические лица в рамках предоставления государственной услуги города Москвы «Предоставление земельного участка в собственность собственникам зданий, сооружений».

### **Проверка Росреестром земельных участков г. Москвы на предмет соблюдения законодательства**

В I квартале 2018 г. инспекторы Росреестра по Москве провели 343 контрольных мероприятия по проверке земельных участков на предмет соблюдения земельного законодательства. В их числе было проверено около 240 земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

В течение 2017 г. проверочные мероприятия были проведены в отношении более чем 1 тыс. 100 государственных и муниципальных земельных участков. Неэффективность использования таких территорий наиболее часто связана с нарушениями установленного вида разрешенного использования. Несмотря на высокие штрафы за нецелевое

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

---

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

использование земельных участков, количество выявляемых нарушений в данной сфере сохраняется на достаточно высоком уровне.

За нарушение земельного законодательства в 2017 г. по постановлениям управления было начислено административных штрафов на сумму 69,1 млн руб. против 74,4 млн руб. в 2016 году. Но если в 2016 г. доля оплаченных и направленных для взыскания в Федеральную службу судебных приставов штрафов составляла лишь 20%, то в 2017 г. этот показатель вырос до 97,3%.

Результаты проведенного анализа представлены в таблицах ниже.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./ факс: (916) 640-52-13

**Таблица 4.5. Примеры предложений по продаже земельных участков**

Административный округ/район	Адрес	Вид права на земельный участок	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Вид разрешенного использования земельного участка	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Назначение объекта	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
ВАО	г. Москва, 1-й Иртышский пр., вл. 1	Право долгосрочной аренды	Типичные для данного сегмента рынка	Для строительства и дальнейшей эксплуатации складской базы	77:03:0002005:37	7 544	Коммуникации по границе (Электроснабжение, канализация, водоснабжение, теплоснабжение)	Для размещения объектов производственного и административно-бытового назначения	50 000 000	<b>6 628</b>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75.4_sot._promnaznacheniya_515895470">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_75.4_sot._promnaznacheniya_515895470</a>
САО	ул. Ижорская, вл. 13а, стр. 2	Право долгосрочной аренды	Типичные для данного сегмента рынка	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сырья и заготовок (1.2.9)	77:09:0002014:14	4 089	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение	Для размещения объектов производственного и административно-бытового назначения	55 000 000	<b>13 451</b>	<a href="http://zдание.info/3586/3588/object/14595">http://zдание.info/3586/3588/object/14595</a>
СВАО	ул. Полярная, вл. 35-В	Право долгосрочной аренды	Типичные для данного сегмента рынка	Проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации производственно-складского комплекса	77:02:0005002:48	5 420	Имеется возможность подключения	Для размещения объектов производственного и административно-бытового назначения	50 000 000	<b>9 225</b>	<a href="http://zдание.info/3586/3588/object/3976">http://zдание.info/3586/3588/object/3976</a>
СВАО	ул. Поморская, вл. 29	Право долгосрочной аренды	Типичные	Участки размещения коммунально-складских объектов: объекты размещения предприятий по ремонту и техническому обслуживанию общественных и личных транспортных средств (1.2.9)	77:02:0007002:82	7 200	Имеется возможность подключения	Для размещения объектов производственного и административно-бытового назначения	70 000 000	<b>9 722</b>	<a href="http://cre.miel.ru/docs/94/pomorskaya.pdf">http://cre.miel.ru/docs/94/pomorskaya.pdf</a>
ВАО	1-й Иртышский проезд, вл. 1	Право долгосрочной аренды	Типичные	Для размещения производственных и административных зданий	77:03:0002005:37	7 544	Электроснабжение, канализация, теплоснабжение	Для размещения объектов производственного и административно-бытового назначения	50 000 000	<b>6 628</b>	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>
САО	ул. Героев Панфиловцев, вл. 20, корп. 1	Право долгосрочной аренды	Типичные	разместить многоэтажный паркинг и многофункциональные объекты по ремонту и обслуживанию	77:08:0003001:101	8 000	Имеется возможность подключения	Для размещения объектов производственного и административно-бытового назначения	49 700 000	<b>6 213</b>	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41

Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120

Тел./факс: (916) 640-52-13

Административный округ/район	Адрес	Вид права на земельный участок	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Вид разрешенного использования земельного участка	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Назначение объекта	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
				автомобильного транспорта в составе: - автомойки, - автосервисы, - магазины автозапчастей, - помещения для временного проживания пользователей паркинга							
CAO	м. Алтуфьево	Право долгосрочной аренды	Типичные	Для производственных целей и складов	н/д	1 000	Электроснабжение, газоснабжение	Для размещения объектов производственного и административно-бытового назначения	6 000 000	<b>6 000</b>	<a href="https://ruads.org/">https://ruads.org/</a>
ЗАО	ул. Рябиновая, д. 28А, стр.4	Право долгосрочной аренды	Типичные	Объекты размещения промышленных предприятий IV и V класса вредности (1.2.9)	77:07:0012004:132	29 600	Имеется возможность подключения	Для размещения объектов производственного и административно-бытового назначения	400 000 000	<b>13 514</b>	<a href="https://xn---7sbfkscajgsvub0a11.xn--p1ai/19540815">https://xn---7sbfkscajgsvub0a11.xn--p1ai/19540815</a>
CAO	Ленинградское шоссе, вл. 71-а	Право долгосрочной аренды	Типичные	Для дальнейшей эксплуатации деревообрабатывающего комплекса	77:09:0001001:5	8 917	Электроснабжение, канализация, водоснабжение, теплоснабжение	Для размещения объектов производственного и административно-бытового назначения	130 000 000	<b>14 579</b>	<a href="https://afy.ru/moskva/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/201099114">https://afy.ru/moskva/kupit-promyshlennuyu-zemlyu/201099114</a>
СВАО	ул. Поморская, вл 15	Право долгосрочной аренды	Типичные	Эксплуатации производственной базы	77:02:0007002:28	9 773	Электроснабжение, канализация, водоснабжение, теплоснабжение	Для размещения объектов производственного и административно-бытового назначения	98 010 000	<b>10 029</b>	<a href="https://www.ribri.ru/nedvizhimost-moskva/zemlya/kupit/uchastok-promyshlennogo-proizvodstvennogo-naznacheniya/352839">https://www.ribri.ru/nedvizhimost-moskva/zemlya/kupit/uchastok-promyshlennogo-proizvodstvennogo-naznacheniya/352839</a>
<b>Мин. Значение</b>									<b>6 000</b>		
<b>Макс. Значение</b>									<b>14 579</b>		
<b>Среднее значение</b>									<b>9 599</b>		

Источник: [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.beboss.ru](http://www.beboss.ru), [www.apex-realty.ru](http://www.apex-realty.ru), [rentzilla.ru](http://rentzilla.ru), [afy.ru](http://afy.ru)

## Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

### 4.4.3. Вывод по результатам анализа состояния рынка недвижимости, к которому относится объект оценки

По итогам анализа рынка продажи земельных участков города Москвы можно сделать вывод о том, что минимальное значение рыночной стоимости объектов, аналогичных оцениваемому – 6 000 руб./кв. м.; максимальное значение рыночной стоимости объектов, аналогичных оцениваемому – 14 579 руб./кв. м.; среднее значение рыночной стоимости объектов, аналогичных оцениваемому – 9 599 руб./кв. м.

### 4.5. Анализ ликвидности

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта. Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженной в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки. В срок реализации не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок реализации – это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.

**Таблица 4.6. Градации ликвидности недвижимости**

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

*Источник: методические рекомендации "Оценка имущественных активов для целей залога", Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.), <http://www.ocenchik.ru/docs/1069.html>.*

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объект оценки. Площадь различных объектов может быть масштабирована следующим образом:

- площадь малых масштабов (до 100 кв. м);
- площадь средних масштабов (от 100 до 500 кв. м);

## Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

- крупных масштабов (более 500 кв. м).

Площади средних и крупных масштабов не всегда являются столь привлекательными, как площадь малых масштабов.

Ликвидность зависит также от назначения объекта оценки. Ликвидность земельных участков убывает сверху вниз согласно следующим назначениям:

- земельный участок административно-торгового назначения,
- земельный участок под дачное строительство,
- земельный участок производственного назначения.

Ликвидность зданий убывает сверху вниз согласно следующим назначениям:

- нежилое здание торгового назначения,
- нежилое здание офисного назначения,
- нежилое здание гостиничного назначения,
- нежилое здание производственного назначения.

На основании анализа всех вышеперечисленных факторов можно сделать следующий вывод:

**Таблица 4.7. Ликвидность различных объектов недвижимости**

Назначение недвижимого имущества	Примерный срок реализации, мес.	Ликвидность объекта	Срок реализации (мес.) для целей определения ликвидационной стоимости
Земельный участок производственного назначения	3–6	Средняя	6
Нежилое здание административно - производственного назначения	3–6	Средняя	6

Источник: СРД № 18, М., НПЦПО, 2016, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е., анализ Оценщика

Так как основной объект – нежилые помещения в здании административно - производственного назначения, расположенные по адресу РФ, г. Москва, ул. Паршина, д. 6, Оценщик считает, что срок реализации производственно-складских комплексов составит 6 месяцев.

### 4.6. Ценообразующие факторы

Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке» в отчете об оценке должен содержаться анализ ценообразующих факторов. Диапазоны величин поправок представлены ниже:

**Таблица 4.8. Обоснование диапазонов ценообразующих факторов для объектов-аналогов**

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора для объектов-аналогов	Диапазон значений для объектов-аналогов	Обоснование диапазона для объектов-аналогов
Уторговывание	Скидка на торг	Продажа офисной недвижимости	10,8%-12,2% среднее 11,5%	Справочник оценщика недвижимости 2018 Производственно-складская недвижимость. Лейфер Л.А.
		Продажа земельных участков	11,9%-12,5% минимальное 11,3%	
Состав реализуемых прав	Передаваемые права на недвижимое имущество	Право долгосрочной аренды, Право краткосрочной аренды	-33%	Справочник оценщика недвижимости 2018 Земельные участки. Лейфер Л.А.
Условия финансирования	Способ платежа	Факт/ Иной способ платежа	-	-

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора для объектов-аналогов	Диапазон значений для объектов-аналогов	Обоснование диапазона для объектов-аналогов
Особые условия	Условия совершения сделки	Отсутствуют/Особые условия	-	-
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Дата оценки совпадает с датой предложения объектов-аналогов/Дата оценки не совпадает с датой предложения объектов-аналогов	-	-
Экономические характеристики	Целевое назначение	Офисное/Торговое/ПСН	-	-
Местоположение	Место расположения	Хорошево-мневники/иной	-	Данные аналитических агентств
	Доступность до метро	Пешая доступность/транспортная доступность	-	-
	Расположение относительно основных транспортных магистралей	1-ая линия домов/внутриквартальное расположение (2-ая линия)	-	-
Физические характеристики	Общая площадь	Сопоставимые/несопоставимые	4% – 13%	Справочник оценщика недвижимости 2018 Производственно-складская недвижимость. Лейфер Л.А.
	Тип	ОСЗ/помещение	-	-
	Внутреннее состояние отделки помещений	Без отделки / Требуется ремонта / Хорошее состояние / отделка «люкс»	-	-
	Обеспеченность коммуникациями	Все необходимые коммуникации	-	-
	Парковка	Без парковки / стихийная (общественная) / организованная (собственная)	-	-

Источник: исследование Исполнителя



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

## **5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Согласно ФСО № 7, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Совокупность процедур отыскания и обоснования выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, финансовой реализуемости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

*Рисунок 5.1. Критерии анализа наиболее эффективного использования*



Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые "в принципе" могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2; на этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка; из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их финансовой реализуемости;

## **Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок объекта оценки.

### **Требования к проверке каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на возможность их физической осуществимости**

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из первоначально отобранных вариантов используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений объекта оценки вариант текущего использования;
- варианты использования объекта оценки, для определения возможности их физической осуществимости требуется проведение специального обследования технического состояния зданий и сооружений.

### **Требования к проверке каждого из вариантов использования объекта на экономическую целесообразность**

Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Таким образом, все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как экономически целесообразные варианты.

Если вариант использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового варианта использования.

# **Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта**

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии со строительно-техническими характеристиками зданий, Объект может рассматриваться по назначению.

## **5.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного**

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения затратного подхода. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

Ввиду того, что Объектом оценки являются нежилые помещения в составе нежилого здания, анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного не производился.

## **5.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями**

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

### **Законодательно разрешенное использование**

Целевое назначение объекта – свободное. В настоящее время недвижимое имущество, расположенное на земельных участках, используются по назначению.

### **Физически возможный вариант использования**

Как следует из характеристик оцениваемого здания, инженерного обеспечения рассматриваемого земельного участка, а также технического состояния, наилучшим с точки зрения физической возможности вариантом использования является использование для функционирования в качестве коммерческого (свободного): производственного или складского.

### **Экономически целесообразное использование**

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**Максимально продуктивное использование**

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемые земельные участки с улучшениями обеспечивает максимальную продуктивность в варианте застройки его объектами производственного назначения. Иными словами, объект (земля + строение) максимально продуктивно может быть использован в качестве производственно-складской недвижимостью.

С учетом вышеизложенного можно сделать следующие основные выводы относительно потребительских свойств и наиболее эффективного использования объекта: по совокупности своих потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой рыночный актив с высоким коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде).

**Таблица 5.1. Анализ НЭИ земельного участка с улучшениями**

<b>Показатель</b>	<b>Допустимость с точки зрения законодательства</b>	<b>Физическая возможность</b>	<b>Финансовая реализуемость</b>	<b>Максимальная продуктивность</b>
Для размещения жилых объектов	-	-	-	-
Для размещения объектов индустриальной недвижимости	+	+	+	+
Для размещения торговых объектов	-	-	-	-
Для размещения офисных объектов	-	-	-	-
Для размещения открытой парковки	-	-	-	-

*Источник: анализ, проведенный Оценщиком*

**Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями (нежилые помещения) – использование в текущем варианте.**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

---

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

## **6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

### **6.1. Основные этапы проведения оценки**

В соответствии с п. 23 ФСО № 1, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

### **6.2. Подходы к оценке для недвижимого имущества**

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов Оценщик опирается на п. 11 ФСО № 1, а также ст. 14 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в РФ".

#### **6.2.1. Методология сравнительного подхода**

Согласно ФСО 1, сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Согласно ФСО 7, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

## Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении **качественных методов** оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении **метода корректировок** каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении **методов регрессионного анализа** оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

# Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в РФ", Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

## **6.2.2. Методология доходного подхода**

Согласно ФСО 1, доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания – принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов.

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Согласно ФСО 7, при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе

## **Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

- анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
  - метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
  - структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
  - для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
  - оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Исследование рынка аренды недвижимости г. Москвы показало наличие достаточного количества достоверной информации об арендных ставках, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить в будущем, а также связанные с объектом оценки расходы.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в РФ", Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объектов оценки, расположенных по адресу г. Москва, ул. Паршина, д. 6.

### ***6.2.3. Методология затратного подхода***

Согласно ФСО 1, затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.



## **Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода.

Согласно ФСО 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

## Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
  - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
  - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
  - сметных расчетов;
  - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
  - других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
- для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
- величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход не будет использован для определения стоимости Объекта оценки. Использование данных справочника КО-Инвест и данных других источников, дающих возможность рассчитать величину износа оцениваемых зданий, позволяет произвести расчет стоимости Объекта оценки затратным подходом. Однако при наличии развитого рынка инвесторы при принятии управленческого решения не склонны ориентироваться на результаты затратного подхода по объектам, аналогичным Объекту оценки, отдавая предпочтение результатам определения стоимости на основе открытой рыночной информации. Эти данные для расчета рыночной стоимости участники рынка считают наиболее объективными.

# Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 "Об оценочной деятельности в РФ", Оценщик счел не возможным применить затратный подход к оценке рыночной стоимости недвижимости.

## 6.3. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод сравнения продаж (рыночных сравнений),
- метод соотнесения цены и дохода.

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

Метод рыночных сравнений – метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

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

- Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
- Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
- Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
- Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
- 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.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCI},$$

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

---

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

где  $V_{PC}$  – рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;

$K$  – количество аналогов;

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

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

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

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

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

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

$N$  – количество ценообразующих факторов;

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены).

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;
- сотка (100 кв. м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Производственно-складские базы, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей 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

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

**Таблица 6.1. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен**

№ п/п	Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
1	Передаваемые имущественные права, ограничения	(обременения этих прав)
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Вид оплаты
		Условия кредитования
		Иные условия
3	Условия продажи	Нетипичные для рынка условия
		Сделка между аффилированными лицами
		Иные условия
4	Условия рынка	Изменение цен за период между датами сделки и оценки
		Скидки к ценам предложений
		Иные условия
5	Вид использования	
6	Местоположение	Престижность района
		Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
		Качество окружения (рекреация и экология)
		Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
7	Физические характеристики	Свойства земельного участка
		Состояние объектов капитального строительства
		Соотношение площади земельного участка и площади его застройки
		Иные характеристики
8	Экономические характеристики	Уровень операционных расходов
		Условия аренды
		Состав арендаторов
		Иные характеристики
9	Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	
10	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	

Источник: ФСО № 7

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади здания.

Весовые коэффициенты при расчете значения рыночной стоимости единицы общей площади оцениваемых объектов недвижимости определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

### **6.3.1. Выбор объектов-аналогов**

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

В качестве аналогов для оцениваемых объектов Оценщик отобрал максимально сопоставимые объекты, краткая характеристика которых приведена в таблице ниже.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**Таблица 6.2. Описание объектов-аналогов для части здания расположенного по адресу: г. Москва, ул. Паршина, д. 6.**

Показатель	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Место расположения	Москва г, проезд Силикатный 2-й, д 22	г Москва, ул Хорошёвская 3-я, д 2 стр 1, Хорошёво-Мнёвники, Москва	Москва, р-н Пресненский, Шелепихинская наб., 8А
Источник информации: - веб-сайт	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/211194366/">https://www.cian.ru/sale/commercial/211194366/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-na-prodazhu-moskva-1479840558">https://www.domofond.ru/kommercheskayane/dvizhimost-na-prodazhu-moskva-1479840558</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/198830734/">https://www.cian.ru/sale/commercial/198830734/</a>
Тип сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Район месторасположения	СЗАО	СЗАО	ЦАО
Местоположение производственно-складская недвижимость (классификатор)	5	5	5
Район	Хорошёво-Мнёвники	Хорошёво-Мнёвники	Пресненский
Качество прав на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность
Назначение / использование помещений	Административно-производственное	Административно-производственное	Административно-производственное
Тип здания	ОСЗ	Помещения	ОСЗ
Техническое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Площадь улучшений, кв.м.	1 632,2	2 150	1 090
Административная площадь, кв. м	-	-	-
Производственная площадь, кв. м	1 632,2	2 150,0	1 090,0
Площадь земельного участка, кв.м.	2 548	-	680
Вид права	Долгосрочная аренда	-	Долгосрочная аренда
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Описание	Продается комплекс зданий с участком земли 1 га. Площадь по зданиям 5513,7кв.м., и 1632,2кв.м., выделенная мощность 350 кВт. Центральные коммуникации, территория не попадает в проект реновации. В данный момент площади сданы в аренду под производственно-хозяйственную деятельность. Есть возможность перепрофилирования под складской логистический комплекс	Продаются офисные помещения класса «С». Общая площадь 2150 кв.м. ( 1, 3 , 6 этажи) Минимальная площадь 9,1 кв.м 2 лифта .Охраняемая открытая автостоянка.Профессиональная служба эксплуатации.Круглосуточная профессиональная охрана, видеонаблюдение. Офисный центр расположен в 300-ах метрах от станции метро МЦК «Хорошево». Ближайшая станция метро: «Хорошево» находится в 3-х минутах ходьбы от входа в бизнес-центр.	Двух этажное здание расположено в шаговой доступности от м.Шелепиха, Земля в собственности, около здания наземная парковка на 15 а/машин. Два входа оборудованы турникетами,круглосуточная охрана, установлено видеонаблюдение,40 кондиционеров.На каждом этаже санузлы ( по 7 шт) 12 комнат на первом этаже , 21 помещение на втором этаже.На первом этаже расположена и работает кафе. Все в отличном состоянии. Продается без мебели.
Наличие оборудования	-	-	-
Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация. Техническое состояние хорошее.	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация. Техническое состояние хорошее.	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация. Техническое состояние хорошее.
Цена предложения (с учетом НДС), руб.	<b>89 078 925</b>	<b>125 000 000</b>	<b>130 000 000</b>
Цена предложения, руб./кв. м. имущественного комплекса	<b>54 576</b>	<b>58 140</b>	<b>119 266</b>
Дата сделки / предложения	В течение 6 мес. до даты оценки	В течение 6 мес. до даты оценки	В течение 6 мес. до даты оценки

Источник: анализ Оценщика

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**6.3.2. Расчет стоимости Объекта оценки на основе сравнительного подхода**

**Таблица 6.3. Расчет стоимости для части здания расположенного по адресу: г. Москва, ул. Паршина, д. 6.**

Показатель	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Площадь земельного участка, кв.м.		2 548	-	680
Стоимость земельного участка		23 699 917	0	6 324 000
Стоимость улучшений		65 379 009	125 000 000	123 676 000
Цена предложения, руб./кв. м. имущественного комплекса		40 056	58 140	113 464
<b>Корректировка на тип сделки</b>				
Тип сделки		Предложение	Предложение	Предложение
Величина корректировки		-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		35 449	51 453	100 416
<b>Корректировка на дату продажи</b>				
Дата сделки / предложения		Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		35 449	51 453	100 416
<b>Корректировка на передаваемые права</b>				
Качество прав на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на права		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		35 449	51 453	100 416
<b>Корректировка на условия продажи</b>				
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		35 449	51 453	100 416
<b>Корректировка на техническое состояние</b>				
Техническое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее
Корректировка на техническое состояние объекта, руб./кв.м.		0,00%	0,00%	-23,46%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		35 449	51 453	76 862
<b>Корректировка на место расположения</b>				
Местоположение производственно-складская недвижимость (классификатор)	СЗАО	СЗАО	СЗАО	ЦАО
Район	Хорошёво-Мнёвники	Хорошёво-Мнёвники	Хорошёво-Мнёвники	Пресненский
Средняя стоимость за кв.м.	193 637	193 637	193 637	286 992
Величина корректировки		0,0%	0,0%	-32,5%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		35 449	51 453	51 860
<b>Корректировка на площадь улучшений</b>				
Площадь улучшений, кв.м.	625,3	1 632,2	2 150,0	1 090,0
Соотношение площади объекта оценки к площади объекта-аналога	0,885	0,813	0,794	0,843
Величина корректировки		9%	11%	5%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		38 572	57 360	54 459
<b>Корректировка на наличие коммуникаций</b>				
Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация. Техническое состояние хорошее.	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация. Техническое состояние хорошее.	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация. Техническое состояние хорошее.	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация. Техническое состояние хорошее.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

Показатель	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Величина корректировки, руб./кв.м.		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м.		38 572	57 360	54 459
<b>Определение стоимости объекта</b>				
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м.</b>		<b>38 572</b>	<b>57 360</b>	<b>54 459</b>
Весовой коэффициент		0,831	0,813	0,671
Долевой коэффициент		0,359	0,351	0,290
Применимость аналога		1	1	1
Коэффициент вариации	20,18%			
<b>Приведенная стоимость объектов сравнения, руб./кв. м.</b>	<b>49 759</b>			
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>31 114 557</b>			
<b>Рыночная стоимость улучшений, без учета НДС</b>	<b>25 928 798</b>			

Источник: расчет, проведенный Оценщиком



## **Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

---

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10 до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007, 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, менее 30%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

### **Обоснование вносимых корректировок**

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

### ***Качество прав***

Во всех рассматриваемых случаях передается право собственности на здания. Земельные участки под оцениваемыми зданиями и под зданиями аналогов 1 и 3 находятся в долгосрочной аренде. Величина корректировки равна 19,0%.

### ***Условия финансирования***

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

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

---

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**Особые условия**

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок – публичная оферта; величина корректировки равна 0%.

**Условия рынка**

*Изменение цен во времени*

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов и срока экспозиции на рынке коммерческой недвижимости.

Корректировка на изменение цен во времени выполняется в случае, если со времени продажи объекта-аналога прошло более одного месяца при условии изменения цен на рынке недвижимости.

Изменение цены (стоимости) объекта недвижимости может определяться по формуле:

$$\Delta V_c = \frac{V_1^a - V_2^a}{V_2^a} \times 100\%,$$

где  $\Delta V_c$  – относительная корректировка на время продажи, %;

$V_1^a$  – среднерыночная цена объектов-аналогов на дату оценки, ден. ед./кв. м;

$V_2^a$  – среднерыночная цена объектов-аналогов на дату продажи, ден. ед./кв. м.

Дата предложения объектов аналогов – 2019 г., дата оценки – 01.10.2019, соответственно, величина корректировки равна 0%.

*Отличие цены предложения от цены сделки*

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически не доступна, и в качестве цены аналогов используются цены предложения на продажу объектов-аналогов. Эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем. Согласно Справочнику оценщика недвижимости 2018 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А. величина скидки на торг при продаже производственно-складских объектов составляет -10,8–12,2%.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**Рисунок 6.1. Выдержка из таблицы Сборника**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

Источник: Справочник оценщика недвижимости 2018 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А.

В рамках Отчета скидка на торг для всех объектов-аналогов принята как среднее значение по производственным объектам на уровне вышеуказанного диапазона и составила -11,5% (как среднее значение диапазона).

*Корректировка на местоположение объекта*

По данному фактору сравнения объект оцениваемых прав и аналоги имеют различия. Все объекты расположены в различных округах г. Москвы в различных по своей привлекательности районах, следовательно, необходимо ввести поправку по данному фактору стоимости.

Корректировка на место расположения определялась делением среднего удельного показателя стоимости квадратного метра жилья в Москве в районе оцениваемого участка на средний удельный показатель стоимости квадратного метра жилья в Москве в районе объекта - аналога<sup>1</sup>. Расчет поправки на место расположения приведен ниже в таблицах.

Объект оценки расположен в СЗАО г. Москва, ул. Паршина, д. 6.

Объект - аналог № 1 по своему расположению находится в г. Москва, проезд Силикатный 2-й, д 22 СЗАО, район Хорошево-Мневники.

Объект - аналог № 2 по своему расположению находится в г. Москва, ул Хорошёвская 3-я, д 2 стр 1, Москва, СЗАО, район Хорошёво-Мнёвники.

Объект - аналог № 3 по своему расположению находятся в г. Москва, р-н Пресненский, Шелепихинская наб., 8А, ЦАО, район Пресненский

<sup>1</sup> <https://www.realtor-pro.ru/stoimost-kvadratnogo-metra-zhilya-v-moskve-po-rayonam>

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**Таблица 6.4. Корректировка на местоположение**

Наименование	СЗАО	СЗАО	СЗАО	ЦАО
	Хорошёво-Мнёвники	Хорошёво-Мнёвники	Хорошёво-Мнёвники	Пресненский
Средняя стоимость, руб./кв. м.	193 637	193 637	193 637	286 992
Корректировка		0,0%	0,0%	-32,5%

Источник: расчет, проведенный Оценщиком

*Корректировка на удобство расположения*

Объект оценки и все сопоставимые объекты расположены в относительной близости от транспортных магистралей. Корректировка в данном случае не требуется.

*Поправка на состояние объекта*

Техническое состояние объектов-аналогов №1 и 2 не отличаются от анализируемого объекта. Корректировка в данном случае не требуется.

Техническое состояние объекта-аналога №3 отличается от анализируемого объекта. Размер корректировки был рассчитан на основе Справочника оценщика недвижимости 2018 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А. Корректировка в данном случае применяется в размере -23,46%.

**Рисунок 6.2. Выдержка из таблицы Сборника**

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости 2018 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А.

*Корректировка на площадь улучшений*

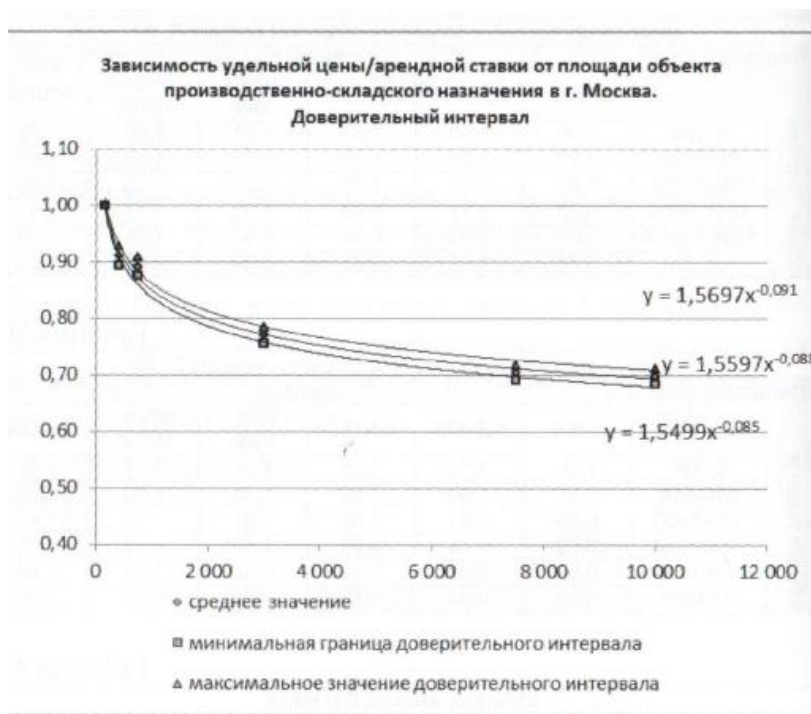
Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости ед. площади в зависимости от общей площади улучшений. Площадь улучшений оказывает влияние на величину ее стоимости. Чем больше площадь улучшений, тем она, как правило, стоит дешевле по сравнению с аналогичным по назначению, но меньшим по площади аналогом.

Размер корректировки был рассчитан на основе Справочника оценщика недвижимости 2018 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**Рисунок 6.3. Зависимость удельной стоимости цены от площади улучшений**



Источник: Справочник оценщика недвижимости 2018 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А.

Таким образом, корректировка составила:

**Таблица 6.5. Расчет корректировки на площадь улучшений**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь	625,3	1 632,2	2 150,0	1 090,0
Коэффициент зависимости ( $y = 1,5597x^{-0,088}$ )	0,885	0,813	0,794	0,843
Корректировка на площадь		9%	11%	5%

Источник: расчет, проведенный Оценщиком

Согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины рыночной стоимости

Согласование результатов проводилось исходя из сопоставимости полученных значений стоимости и суммарной корректировки цен объектов – аналогов и выведение итоговой величины стоимости 1 кв. м. объекта оценки величины внесенных корректировок.

Обобщение скорректированных проводилось методом взвешивания полученных результатов.

Коэффициент вариации – это показатель, отражающий разброс значений относительно среднего (отношение стандартного отклонения к среднему значению). Коэффициент вариации измеряется в процентах и отражает однородность временного ряда.

Если коэффициент равен 0%, то ряд абсолютно однородный, т.е. все значения между собой равны.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

Если коэффициент вариации больше 30%, то по классической теории ряд считается неоднородным, т.е. большой разброс данных относительно среднего значения.

Коэффициент вариации = отношение стандартного отклонения к среднему.

Стандартное отклонение – 10 114,36.

Среднее значение – 50 130,33.

$$50\ 130,33 / 10\ 114,36 = 20,18\%$$

Учитывая, что коэффициент вариации меньше 30%, полученные данные (величины) можно использовать для итогового согласования результатов.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам производится посредством придания весовых коэффициентов объектам-аналогам по формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_A$  – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$  – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  – сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  – сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1 / (|S_A| + 1)$ , в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Тогда значения весовых коэффициентов объектов-аналогов равны: K1= 0,359; K2= 0,351; K3= 0,290.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

*Заключение о стоимости Объекта оценки на основе сравнительного подхода, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Паршина, д. 6*

Стоимость административно-производственных помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Паршина, д. 6, рассчитанная в рамках сравнительного подхода без учета земельного участка<sup>2</sup>, по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет:

**25 928 798**

**(Двадцать пять миллионов девятьсот двадцать восемь тысяч семьсот девяносто восемь) руб.**

**6.3.3. Расчет стоимости имущественного права на земельный участок**

Оценка стоимости земельных участков проводится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568р (в ред. от 31.07.2002 № 2314-р).

Единичная оценка стоимости земельных участков предполагает комплексное применение трех подходов: доходного, сравнительного и затратного.

**Рисунок 6.4. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков**



Сравнительный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель

<sup>2</sup> Расчет земельного участка представлен в Разделе 6.3.3.

## **Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Доходный подход к оценке земельного участка основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает земельный участок, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость земельного участка может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

При определении рыночной стоимости земельных участков Оценщик счел целесообразным применить метод сравнения продаж.

### **Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подбор объектов недвижимости с участками земли, аналогичными оцениваемому;
- оценка рыночной стоимости улучшений для каждого из подобранных объектов недвижимости как разности полной восстановительной стоимости и накопленного износа;
- расчет рыночных стоимостей участков земли, находящихся в составе подобранных объектов недвижимости;
- корректировка полученных стоимостей земельных участков к стоимости оцениваемого участка;
- расчет стоимости оцениваемого земельного участка как среднего или средневзвешенного значения откорректированных стоимостей земельных участков;

К прямым методам оценки рыночной стоимости земельных участков относятся метод сравнения продаж и метод капитализации земельной ренты.

Остальные методы оценки рыночной стоимости земельных участков – методы выделения и распределения, метод остатка для земли и метод предполагаемого использования – относятся к косвенным методам, то есть, основаны на определении стоимости от единого объекта недвижимости и вычитании стоимости, относящейся к улучшениям.

Считается, что прямые методы оценки рыночной стоимости земельных участков обладают в несколько раз большей степенью точности, чем косвенные. Косвенные методы оценки, как правило, применяются только при невозможности использования прямых методов оценки.



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

---

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

Поскольку оцениваемый земельный участок застроен, был проведен анализ рынка незастроенных и застроенных земельных участков производственно – складского назначения. В виду того, что предложение земельных участков в Москве по состоянию на дату оценки было весьма ограничено, оценщик исследовал рынок застроенных земельных участков. Из выявленного количества объектов были отобраны наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом.

Анализ возможности применения вышеизложенных методов оценки земельных участков показал, метод выделения в рамках сравнительного подхода к оценке являются наиболее предпочтительными в условиях настоящей оценки.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв.м. общей площади земельного участка.

Данные, идентифицирующие ценообразующие факторы объектов-аналогов, получены в результате телефонных переговоров с сотрудниками риелторских компаний (Таблица 6.6).

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**Таблица 6.6. Таблица предложений объектов-аналогов для земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Паршина, д. 6.**

Расчет рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу г. Москва, ул. Паршина, д. 6. представлен в таблице ниже.

Показатель	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Место расположения	Москва г, проезд Силикатный 2-й, д 22	САО, р-н Хорошевский, 1-я Магистральная ул., 18	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 2С3
Источник информации: - веб-сайт	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/211194366/">https://www.cian.ru/sale/commercial/211194366/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/209503792/">https://www.cian.ru/sale/commercial/209503792/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/207623911/">https://www.cian.ru/sale/commercial/207623911/</a>
Тип сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Район месторасположения	СЗАО	СЗАО	СЗАО
Район	Хорошёво-Мнёвники	Хорошевский	Хорошёво-Мнёвники
Качество прав на земельный участок	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда
Назначение / использование помещений	Административно-производственное	Административно-производственное	Административно-производственное
Тип здания	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Техническое состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Площадь улучшений, кв.м.	7 146	21 500	2 863
Площадь земельного участка, кв.м.	11 157	10 828	7 240
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Наличие оборудования	-	-	-
Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация. Техническое состояние хорошее.	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация. Техническое состояние хорошее.	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация. Техническое состояние хорошее.
Цена предложения (с учетом НДС), руб.	<b>380 000 000</b>	<b>990 000 000</b>	<b>230 000 000</b>
Дата сделки / предложения	В течение 6 мес. до даты оценки	В течение 6 мес. до даты оценки	В течение 6 мес. до даты оценки

# Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

## Обоснование вносимых корректировок

### *Расчет стоимости улучшений*

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

Исходя из вышеизложенного, модель оценки рыночной стоимости объекта недвижимости на основе затратного имеет следующий вид:

$$VCA = VBR \times (1 + Pr) \times (1 - AD) + НДС \times [VBR \times (1 + Pr) \times (1 - AD)]$$

где VCA – рыночная стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;

VBR – затраты на замещение объекта оценки;

AD – коэффициент накопленного износа объекта оценки;

Pr – прибыль Предпринимателя (инвестора), %;

НДС – налог на добавленную стоимость, %.

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях.

### *Расчет затрат на замещение улучшений*

#### Метод сравнительной единицы

В качестве базы для расчета затрат на замещение использованы сборники "КО-ИНВЕСТ":

- сборник КО-ИНВЕСТ Промышленные Здания в ценах на 01.01.2015.
- сборник КО-ИНВЕСТ Общественные здания в ценах на 01.01.2014.

С этой целью анализируется сходство объекта-аналога с оцениваемым объектом, вносятся в стоимостные показатели объекта-аналога требуемые коррективы в зависимости от изменения конструктивных и объемно-планировочных решений, учитываются поправки по уровню стоимости для района строительства, также учитывается изменение стоимости строительства во времени.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

---

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

Для приведения показателей затрат на замещение в уровень цен на дату переоценки применялись соответствующие индексы по сборникам "КО-ИНВЕСТ" "Индексы цен в строительстве".

В справочных показателях стоимости аналога учтен следующий круг затрат:

- • прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- • накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- • прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- • средняя величина затрат для условий точечной застройки объектов;
- • усредненная величина доначислений к стоимости сводного расчета стоимости, в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость (НДС).

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы, обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, содержание дирекции строящихся предприятий, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор.

Все приведенные в сборниках "КО-ИНВЕСТ" здания разделены на 7 классов конструктивных систем в соответствии с преобладанием определенного конструктивного материала в несущих и ограждающих конструкциях. По данным справочника были определены классы конструктивов для объектов недвижимости – КС-1

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (Кс)

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (Кс) вводится в том случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике. Значение данного коэффициента для г. Москва Кс=1

Предпринимательская прибыль побуждает инвестора вкладывать средства в недвижимость в расчете на получение рыночной нормы прибыли.

Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (застройщика) был принят как среднее значение по данным СРД 22 и составил 45%.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**Рисунок 6.5. Прибыль предпринимателя**

17.	Москва				
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	61	54
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	46	40
	Середина	Типовое жилье	4, «В»	42	39
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А», «В»	82	71
	Центр	Магазины	1, 4 «С»	49	39
	Середина	Торговые комплексы	1, 6, «В»	72	65
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	52	45
	Середина	Производственные помещения	1, 4, «С»	38	32

Основная формула расчета затрат на замещение оцениваемых улучшений выглядит следующим образом:

$$C = (C_{уд} + \sum \Delta C_i) \times S \times I,$$

где: С - затраты на замещение (затраты на строительство нового объекта) в текущих ценах, руб.

S - площадь объекта оценки (кв. м), строительный объем (куб. м) или протяженность (м);

C<sub>i</sub> - поправки, учитывающие расхождения характеристик Объекта оценки и объекта-аналога;

C<sub>уд</sub> - справочная стоимость единицы измерения объекта в рублях в базисном уровне цен, руб.;

I - индекс удорожания стоимости строительно-монтажных работ по состоянию на дату оценки по сравнению с базисными ценами и прочие корректировки.

Таким образом расчет стоимости замещения улучшений представлен в Таблице 6.14.

*Анализ физического износа*

Уровень физического износа для зданий оценщиком определялся по шкалам экспертной оценки.

В различных источниках, приведенных ниже, дается следующая оценка технического состояния отдельным строительным конструкциям и объектам в целом.

1. Критерии оценки физического износа отдельных элементов зданий приведены в сборнике КО-ИНВЕСТ "Индексы цен в строительстве" № 61 (октябрь 2007 г.), раздел XV Таблица № 1 "Методические рекомендации по определению физического износа современных зданий", отражены в таблицах ниже (Таблица 3.18–Таблица 3.28).

**Таблица 6.7. Шкала экспертной оценки технического состояния объектов недвижимости**

Характеристика физического состояния	Физический износ, %	Среднее значение, %
Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0–20	10,00%
Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	21–40	30,50%
Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41–60	50,50%

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

<b>Характеристика физического состояния</b>	<b>Физический износ, %</b>	<b>Среднее значение, %</b>
Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	61-80	70,50%
Не нормируется	81-100	90,50%

*Источник: составлено на основании "Методики определения физического износа гражданских зданий", утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404*

Таким образом, для расчета оцениваемого земельного участка стоимость объектов аналогов очищается от стоимости воспроизводства улучшений.

Таким образом расчет стоимости замещения улучшений представлен в Таблицах ниже.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**Таблица 6.8. Таблица расчета стоимости замещения улучшений (начало)**

Адрес объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Год постройки	Фактический возраст	Высота потолка, м	Объем, м3	Наименование справочника	Класс конструктива	Базовая стоимость на 01.01.2015/01.01.2014	Корректировка на разницу в объеме/площади	Корректировка на изменение цен в строительстве по с даты выпуска сборника к дате оценки	Коэф-нт прибыли предпринимателя	Затраты на замещение без учета износа, руб.
Москва г, проезд Силикатный 2-й, д 22	7 146	1987	32	3	21 438	СО "Промышленные здания 2015", ПЗ.05.000.0001	КС-1	5 703	1,00	1,103	1,450	195 447 442
САО, р-н Хорошевский, 1-я Магистральная ул., 18	21 500	1974	45	3,6	77 400	СО "Общественные здания 2014" гп03.04.000.0079	КС-1	8 973	1,00	1,155	1,450	1 162 992 882
Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 2С3	2 863	1970	49	3	8 589	СО "Общественные здания 2014" гп03.04.000.0079	КС-1	9 007	1,00	1,155	1,450	129 545 161

Источник: Расчеты оценщика

**Таблица 6.9. Таблица расчета стоимости замещения улучшений (конец)**

Адрес объекта-аналога	Площадь, кв. м.	Затраты на замещение без учета износа, руб.	Физический износ, %	Стоимость воспроизводства на 01.10.2019, руб. без учета НДС	Стоимость предложения с учетом НДС, руб.	Стоимость предложения без учета НДС, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб./кв.м.
Москва г, проезд Силикатный 2-й, д 22	7 146	195 447 442	32,00%	132 904 260	380 000 000	316 666 667	220 514 888	11 157	<b>19 765</b>
САО, р-н Хорошевский, 1-я Магистральная ул., 18	21 500	1 162 992 882	45,00%	639 646 085	990 000 000	838 983 051	222 424 698	10 828	<b>20 542</b>
Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 2С3	2 863	129 545 161	49,00%	66 068 032	230 000 000	194 915 254	150 718 362	7 240	<b>20 817</b>

Источник: Расчеты оценщика

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**Таблица 6.10. Расчет стоимости земельного участка, расположенного по адресу:  
г. Москва, ул. Паршина, д. 6.**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения, без учета НДС, руб. :		220 514 888	222 424 698	150 718 362
Общая площадь земельного участка, кв.м:	1 906	11 157	10 828	7 240
Стоимость предложения, без учета НДС, руб. за 1 кв.м:		16 471	17 118	17 348
Наличие торга при совершении сделки:	-	Есть	Есть	Есть
Корректировка торга:	-	-11,9%	-11,9%	-11,9%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м:	-	14 511	15 081	15 283
Дата предложения:	01.10.2019	Июнь 2018	Июнь 2018	Июнь 2018
Корректировка изменения цен во времени:	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м:	-	14 511	15 081	15 283
Вид права	Краткосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда
Корректировка вид права	-	-33%	-33%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м:	-	9 674	10 054	15 283
Улица расположения		Москва г, проезд Силикатный 2-й, д 22	САО, р-н Хорошевский, 1-я Магистральная ул., 18	Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой проезд, 2С3
Административный округ	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО
Район	Хорошёво - Мнёвники	Хорошёво - Мнёвники	Хорошевский	Хорошёво - Мнёвники
Средняя стоимость по району	193 637	193 637	199 917	193 637
Корректировка на месторасположения:	-	0%	-3%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м:	-	9 674	9 738	15 283
Вид разрешенного использования земельного участка	Для размещения объектов промышленности.	Для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения	участки смешанного размещения производственных объектов различного вида (1.2.5, 1.2.7, 1.2.9, 1.2.10)	ЭКСПЛУАТАЦИИ АДМИНИСТРАТИВНО-УПРАВЛЕНЧЕСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИИ
Корректировка на ВРИ	-	0%	0%	-47%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м:	-	9 674	9 738	8 100
Наличие коммуникаций	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые
Корректировка на наличие коммуникаций	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м:	-	9 674	9 738	8 100
Валовая коррекция		41,27%	43,11%	53,31%
Весовой коэффициент:	-	36,61%	35,05%	28,34%
<b>Средняя взвешенная величина скорректированной стоимости, руб. за 1 кв.м:</b>	<b>9 300</b>			
<b>Рыночная стоимость, руб.</b>	<b>17 725 800</b>			

Источник: Расчеты оценщика



# Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

## Качество прав

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

В процессе проверки информации установлено, что объекты-аналоги продавались на условиях долгосрочной аренды (49 лет).

Корректировка на качество прав для объектов аналогов вносилась корректировка в размере 33% по данным Справочника оценщика недвижимости 2018 Земельные участки. Лейфер Л.А.

**Таблица 6.11. Корректировка на качество прав**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76

Источник: Справочника оценщика недвижимости 2018 Земельные участки. Лейфер Л.А.

## Условия финансирования

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

Анализ рынка земельных участков показал, что типичными условиями финансирования являются условия, при которых объекты такого класса приобретаются за счет собственных средств.

В процессе проверки информации установлено, что объекты-аналоги приобретались покупателями на условиях типичного финансирования – расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи.

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым земельным участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

## Условия продажи

Анализ рынка земельных участков показал, что типичными условиями сделки купли продажи земельных участков являются условия реальных рыночных отношений, т.е. условия, при которых рыночная стоимость объекта оценки, по которой 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;

## Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

В процессе проверки информации установлено, что объекты-аналоги приобретались покупателями на условиях рыночных отношений.

Условия продажи при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым земельным участком одинаковы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

### **Условия рынка**

Условия продажи связаны с изменением соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отклонения цены предложения от цены сделки.

### **Изменение цен во времени**

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

Корректировка на изменение цен во времени не требуется, так как все объекты-аналоги были выставлены на продажу 2019 г.

### **Отличия цены предложения от цены сделки**

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

Средние значения скидок на торг в разрезе сегментов и размеров рынка представлены в таблице ниже.

**Таблица 6.12. Рекомендуемые значения скидки на торг**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%

Источник: Справочник оценщика недвижимости 2018 Земельные участки. Лейфер Л.А.

В рамках Отчета скидка на торг для всех объектов-аналогов принята на среднем уровне вышеуказанного диапазона и составила -11,9%.

## Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

### **Категория земельного участка, разрешенное использование**

Оцениваемый земельный участок имеет категорию земель промышленности. Разрешенное использование – размещение промышленных предприятий. Объекты-аналоги №1 и 2 так же предназначены для размещения промышленных объектов, поэтому для них введение корректировки не требуется. Объект-аналог 3 предназначен для эксплуатации административно-управленческих учреждений и общественных организаций, поэтому к стоимости аналога №3 применяется корректировка в размере 47% по данным Справочника оценщика недвижимости 2018 Земельные участки. Лейфер Л.А.

### **Рисунок 6.6.Корректировка на разрешенное использование**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,69	0,65	0,74
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	1,02	0,97	1,07
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку	0,53	0,49	0,58

Источник: Справочника оценщика недвижимости 2018 Земельные участки. Лейфер Л.А.

### **Корректировка на местоположение объекта**

По данному фактору сравнения объект оцениваемых прав и аналоги имеют различия. Все объекты расположены в различных округах г. Москвы в различных по своей привлекательности районах, следовательно, необходимо ввести поправку по данному фактору стоимости.

Корректировка на место расположения определялась делением среднего удельного показателя стоимости квадратного метра жилья в Москве в районе оцениваемого участка на средний удельный показатель стоимости квадратного метра жилья в Москве в районе объекта - аналога<sup>3</sup>. Расчет поправки на место расположения приведен ниже в таблицах.

Объект оценки расположен в СЗАО г. Москва, ул. Паршина, д. 6..

Объект - аналог № 1 по своему расположению находится в г. Москва, проезд Силикатный 2-й, д 22, СЗАО, район Хорошево-Мневники.

<sup>3</sup> <https://www.realtor-pro.ru/stoimost-kvadratnogo-metra-zhilya-v-moskve-po-rayonam>

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

Объект - аналог № 2 по своему расположению находится в г. Москва, р-н Хорошевский, 1-я Магистральная ул., 18, CAO, район Хорошевский.

Объект - аналог № 3 по своему расположению находятся в г. Москва, парк, Береговой проезд, 2С3, ЗАО, район Хорошево-Мневники.

**Таблица 6.13. Корректировка на местоположение**

Наименование	СЗАО	СЗАО	СЗАО	СЗАО
	Хорошёво-Мнёвники	Хорошёво-Мнёвники	Хорошевский	Хорошёво-Мнёвники
Средняя стоимость, руб./кв. м.	193 637	193 637	199 917	193 637
Корректировка	-	0%	-3%	0%

*Источник: расчет, проведенный Оценщиком*

### **Инфраструктура**

Инженерные коммуникации у оцениваемого земельного участка заведены на участок.

Инженерные коммуникации у земельных участков аналогов – так же заведены на участок.

Таким образом корректировка на инфраструктуру не требуется.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка общей площадью 1 906 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Паршина, д. 6, по состоянию на дату оценки составляет 17 725 800 руб.

Доля земельного участка, относящаяся к Объекту оценки (раздел 3.2.2) составляет 0,5917244), соответственно, стоимость земельного участка, относящегося к Объекту оценки, составляет:  $17\,725\,800 \times 0,5917244 = 10\,488\,788$  руб.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

#### **6.4. Расчет стоимости в рамках доходного подхода**

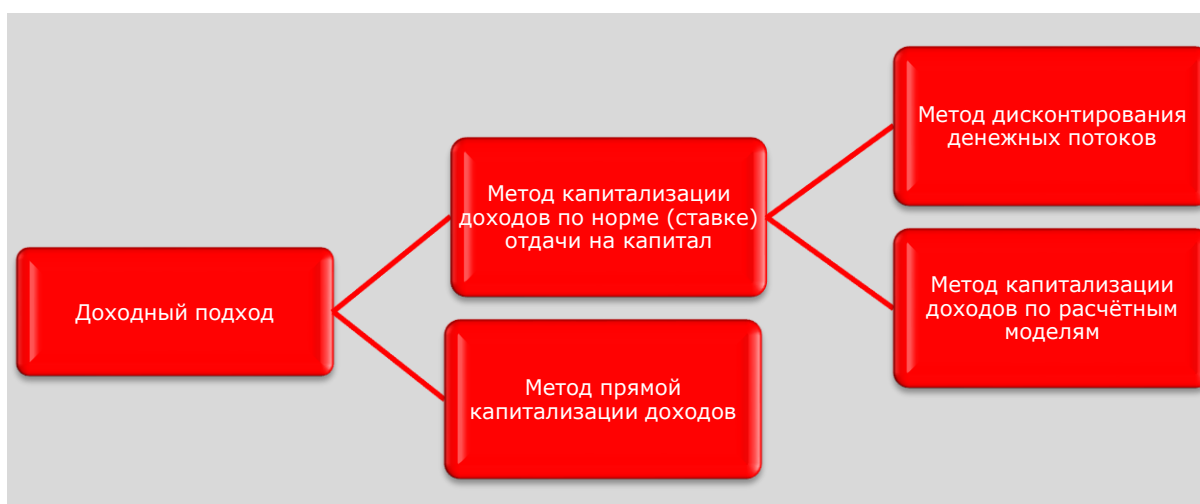
Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта.

В рамках доходного подхода различают:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

*Рисунок 6.7. Методы доходного подхода*



**Метод прямой капитализации доходов** – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

**Метод капитализации по норме отдачи на капитал** – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ) и метод капитализации по расчетным моделям.

**Метод анализа дисконтированных денежных потоков** – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с

## **Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

**Метод капитализации по расчетным моделям** – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов.

- Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
- Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов
- Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.
- Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате – оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе существуют предпосылки для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

### **Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов**

Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.

Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате – оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе существуют предпосылки для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

Поэтому при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода оценщик счел целесообразным использовать метод капитализации.

## Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

Метод анализа дисконтированных денежных потоков – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод прямой капитализации используется если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.
- Метод анализа дисконтированных денежных потоков применяется при следующих условиях:
- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих денежных потоков от оцениваемого объекта недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер.

### **6.4.1. Прогнозирование чистого операционного дохода**

В соответствии с принципом ожидания основой оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в будущем.

Это доход в соответствии с концепцией метода дисконтированных денежных потоков должен быть спрогнозирован в явном виде для каждого года использования объекта.

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход;
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе:
	потери от незанятости;
	потери при сборе арендной платы;
+	Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в том числе:
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

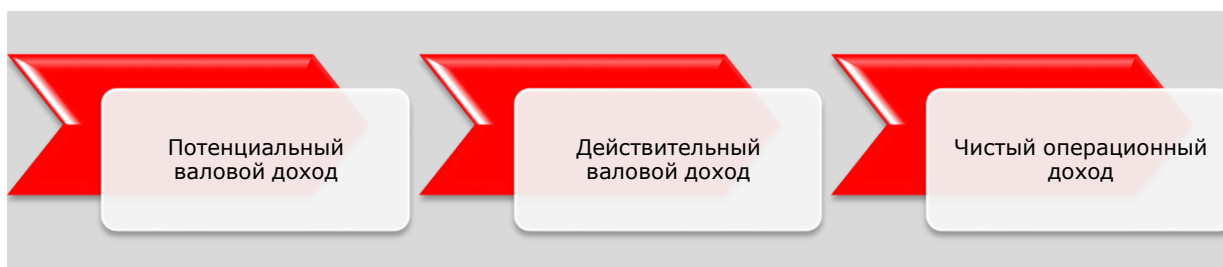
## Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- потенциальный валовой доход;
- эффективный валовой доход;
- чистый операционный доход.

**Рисунок 6.8. Алгоритм расчета чистого операционного дохода**



Потенциальный валовой доход определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учета потерь и расходов.

Потенциальный валовой доход равен сумме трех составляющих.

- Контрактная годовая арендная плата (плановая аренда), РС – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет условий арендного договора. При расчете данного показателя необходимо учитывать все скидки и компенсации, направленные на привлечение арендаторов: такие позиции могут иметь вид дополнительных услуг арендаторам, возможности для них прерывать договор, использование репутации здания и т.д.
- Скользящий доход, РН – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет пунктов договора, предусматривающих дополнительную оплату арендаторами тех расходов, которые превышают значения, отмеченные в договоре.
- Рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда), РМ – часть потенциального валового дохода, которая относится к свободной и занятой владельцем площади и определяется на основе рыночных ставок арендной платы.

Потери от незанятости и при сборе арендной платы – потери, обусловленные недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендатора и потерь, связанных с задержкой или прекращением очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Размеры потерь для прогнозируемого года определяются на основании обработки информации по местному рынку за предшествующие годы.

Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости (РА) – доходы, получаемые за счет функционирования объекта недвижимости и не включаемые в арендную плату. Представляют собой доходы от бизнеса, неразрывно связанным с объектом недвижимости, а также доходы от аренды земельных участков и каркаса здания, не основных помещений: вспомогательных и технических.



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

Эффективный валовой доход определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы (V&L) и прочих доходов:

$$EGI = PGI - V \& L + PA$$

Чистый операционный доход определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

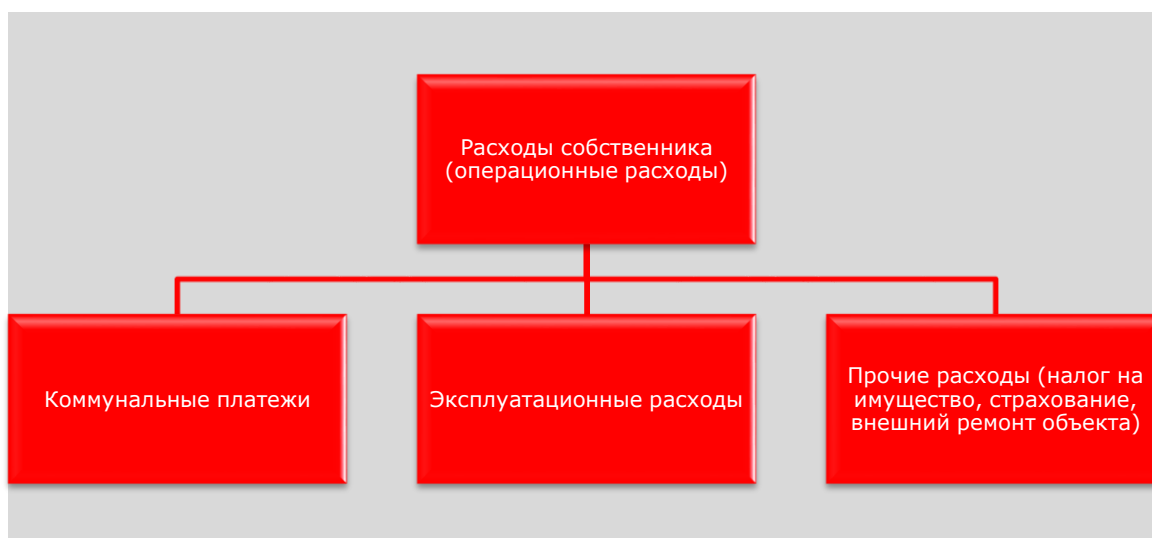
$$NOI = EGI - OE = EGI - (FE + VE + RR)$$

Операционные расходы – 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.

**Рисунок 6.9. Классификация расходов собственника**



К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг (FE).

Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- расходы на уборку территории;
- обеспечение безопасности (автоматизированная система оповещения);
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными (обслуживание рекламных носителей; обслуживание телесистем и сетей; энергоснабжение и ремонт автостоянки и т.д.).

## **Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг (VE).

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату обслуживающего персонала;
- управляющий с накладными расходами;
- бухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;
- маркетинг (работа по удержанию арендаторов);
- энергоснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);
- коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);
- на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка помещений);
- обеспечение безопасности (служба безопасности);
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- прочие расходы (обслуживание телеприемников; автосервис для пользователей и др.).

Расходы на замещение (RR) – расходы на периодическую замену быстроизнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения (отложенный ремонт кровли, теплосетей, фасада, ограждений, оборудования и сетей).

В соответствии с принципом ожидания основой оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в будущем.

Сводный расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости называется реконструированным отчетом о доходах.

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

- расходы, связанные с бизнесом;
- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;
- капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

### ***Прогнозирование потенциального валового дохода***

В соответствии с вышеизложенным потенциальный валовой доход объекта недвижимости как финансового актива определяется арендными платежами. Эти платежи могут поступать от сдачи в аренду всех элементов объекта:

- основные помещения, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них;
- вспомогательные помещения, используемые совместно и оплачиваемые дополнительно разными арендаторами, – пропорционально их доле в суммарной площади основных помещений, закрепленных арендными договорами за этими арендаторами – пользователями данного вспомогательного помещения,
- технические помещения, предназначенные в основном для подразделений, персонала и инженерного оборудования, обеспечивающих функционирование объекта.

## Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

Кроме помещений в аренду могут сдаваться также:

- элементы конструкций (стены и крыша – для размещения рекламы, коллективной антенны, j);
- свободные части земельного участка (под автостоянку, торговый киоск, др.).

Площадь основных помещений назовем полезной ( $S_u$ ), сумму полезной площади и площади вспомогательных помещений назовем арендной площадью ( $S_r$ ), а сумму арендной площади с площадью технических помещений – общей площадью ( $S_o$ ).

Арендные ставки ( $A$ ) обычно относятся к единице одной из площадей: полезной ( $A_u$ ), арендной ( $A_r$ ), или общей ( $A_o$ ).

На величину арендной ставки оказывает влияние распределение обязанностей между арендодателем и арендатором по покрытию операционных расходов и финансированию улучшений. По составу затрат, включаемых в арендную плату или исключаемых из нее, различают:

- полную аренду – с включением в арендную плату всех статей операционных расходов;
- чистую аренду – с исключением из арендной платы всех операционных расходов;
- распределенную аренду – с включением в арендную плату обусловленной договором части операционных расходов, расчеты по которым с подрядчиками производит арендодатель.

**Рисунок 6.10. Типы аренды в зависимости от структуры арендной ставки**



В случае детального различия ставок арендной платы для помещений разного качества потенциальный валовой доход определяется из соотношения:

$$PGI = \sum_{j=1}^k A_r \times S_r = \sum_{j=1}^k A_u \times S_u$$

где  $k$  – общее число основных помещений (и "привязанных" к ним частей вспомогательных помещений – при назначении ставок на единицу арендной площади).

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

---

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

*Прогноз ставок арендной платы*

Для оценки рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде офисных помещений сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр., т.е. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Подробная характеристика аналогов приведена в таблице ниже.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**Таблица 6.14. Описание объектов-аналогов для части здания расположенного по адресу: г. Москва, ул. Паршина, д. 6.**

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Вид права на здание:</b>	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<b>Адрес (ориентиры) места расположения:</b>	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, 1-й Силикатный проезд, 8С6	Ленинградский проспект д80 к25, Сокол, Москва	Москва, СЗАО, ул. Берзарина, 34С13
<b>Местоположение производственно-складская недвижимость (классификатор)</b>	5	5	5
<b>Общая площадь, кв.м:</b>	250	507	197
<b>Назначение</b>	Административно - производственное помещение	Административно - производственное помещение	Административно - производственное помещение
<b>Состояние помещений</b>	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<b>Стоимость предложения с учетом НДС, руб./кв.м в год</b>	7 200	8 500	6 600
<b>Стоимость предложения без учета НДС, руб. за 1 кв.м в год:</b>	6 000	7 083	5 500
<b>Включение ОР в стоимость</b>	нет	нет	нет
<b>Дата предложения:</b>	июн.19	июн.19	июн.19
<b>Источник использованной информации:</b>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-181573713">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-181573713</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-176453191">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-176453191</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/203023886/">https://www.cian.ru/rent/commercial/203023886/</a>

*Источник: расчет, проведенный Оценщиком*

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**Таблица 6.15. Расчет величины арендной платы для части здания расположенного по адресу: г. Москва, ул. Паршина, д. 6.**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м:	625,30	250,00	507,00	197,00
Стоимость предложения, с учетом НДС, руб./кв.м в год		7 200	8 500	6 600
Включение эксплуатационных расходов, руб./кв.м в год, без учета НДС	0,83	нет	нет	нет
Стоимость предложения, с учетом НДС, с учетом ОР руб./кв.м в год:	-	8 400	9 917	7 700
Наличие торга при совершении сделки:	-	Есть	Есть	Есть
Корректировка торга:	-	-9,3%	-9,3%	-9,3%
Скорректированная стоимость, с учетом НДС, руб. за 1 кв.м:	-	7 619	8 994	6 984
Дата предложения:	Январь 2019	Декабрь 18	Декабрь 18	Декабрь 18
Корректировка изменения цен во времени:	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, с учетом НДС, руб. за 1 кв.м:	-	7 619	8 994	6 984
Улица расположения	г. Москва, ул. Паршина, д. 6.	Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, 1-й Силикатный проезд, 8С6	Ленинградский проспект д80 к25, Сокол, Москва	Москва, СЗАО, ул. Берзарина, 34С13
Местоположение административно-производственной-недвижимости (классификатор)	5	5	5	5
<b>Район месторасположения</b>	СЗАО	СЗАО	САО	СЗАО
<b>Район</b>	Хорошёво-Мнёвники	Хорошёво-Мнёвники	Сокол	Хорошёво-Мнёвники
Средняя стоимость по округу	193 637	193 637	198 687	193 637
Корректировка на округ	-	0,00%	-2,54%	0,00%
Скорректированная стоимость, с учетом НДС, руб. за 1 кв.м:	-	7 619	8 766	6 984
Назначение помещений:	Нежилое помещение: этаж 1 пом. I, ком. 1,2,15-27,29,30,32-44,46-48, цокольный этаж пом.I, ком. 1-6, 9-12, 21-40, 42-47, 49-51	Административно-Производственное	Административно-Производственное	Административно-Производственное
Корректировка на назначение помещений:	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, с учетом НДС, руб. за 1 кв.м:	-	7 619	8 766	6 984
Внутреннее состояние:	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка внутреннего состояния помещений:	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, с учетом НДС, руб. за 1 кв.м:	-	7 619	8 766	6 984
Весовой коэффициент:	-	0,336	0,328	0,336
Средняя взвешенная величина скорректированной стоимости, с учетом ЭР и КР, руб. за 1 кв.м:	<b>7 782</b>			

Источник: расчет, проведенный Оценщиком

# Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

## **Обоснование вносимых корректировок**

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

## **Качество прав**

Во всех рассматриваемых случаях передается право аренды на здания. Земельные участки под оцениваемыми зданиями и под зданиями аналогов 1-3 находятся в аренде (поправка не вводится).

Величина корректировки равна 0%.

## **Условия финансирования**

Данная корректировка отражает изменение рыночной аренды за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка – за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

## **Особые условия**

Данная корректировка отражает изменение рыночной аренды за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами. Объект оценки и объекты-аналоги присутствуют на открытом рынке, условия совершения сделок – публичная оферта; величина корректировки равна 0%.

## **Изменение цен во времени**

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости арендной ставки за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов и срока экспозиции на рынке коммерческой недвижимости.

Корректировка на изменение цен во времени выполняется в случае, если со времени продажи объекта-аналога прошло более одного месяца при условии изменения цен на рынке недвижимости.

Изменение цены (стоимости) объекта недвижимости может определяться по формуле:

$$\Delta V_c = \frac{V_1^a - V_2^a}{V_2^a} \times 100\%,$$

где  $\Delta V_c$  – относительная корректировка на время продажи, %;

## Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

$V_1^a$  – среднерыночная цена объектов-аналогов на дату оценки, ден. ед./кв. м;

$V_2^a$  - среднерыночная цена объектов-аналогов на дату продажи, ден. ед./кв. м.

Дата предложения объектов аналогов – 2019 г., дата оценки – 01.10.2019 величина корректировки равна 0%.

### **Отличие цены предложения от цены сделки**

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах аренды недвижимости фактически не доступна, и в качестве арендной ставки аналогов используются цены предложения по аренде объектов-аналогов. Эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров об аренде недвижимости между арендодателем и арендополучателем. Согласно справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга величина скидки на торг при аренде недвижимости в Москве составляет -8,4–10,2% (Справочник оценщика недвижимости 2018 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А.).

### **Рисунок 6.11. Выдержка из таблицы Сборника**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	9,2%	8,3%	10,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	9,5%	11,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	12,2%	14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	8,9%	10,4%

Источник: Справочник оценщика недвижимости 2018 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А.

В рамках Отчета скидка на торг для всех объектов-аналогов принята на верхнем уровне вышеуказанного диапазона, и составила -9,3% (как среднее значение диапазона).

### **Корректировка на местоположение объекта**

По данному фактору сравнения объект оцениваемых прав и аналоги имеют различия. Все объекты расположены в различных округах г. Москвы в различных по своей привлекательности районах, следовательно, необходимо ввести поправку по данному фактору стоимости.



## Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

Корректировка на место расположения определялась делением среднего удельного показателя стоимости квадратного метра жилья в Москве в районе оцениваемого участка на средний удельный показатель стоимости квадратного метра жилья в Москве в районе объекта - аналога<sup>4</sup>. Расчет поправки на место расположения приведен ниже в таблицах.

Объект оценки расположен в СЗАО г. Москва, ул. Паршина, д. 6..

Объект - аналог № 1 по своему расположению находится в г. Москва, 1-й Силикатный проезд, 8С6, СЗАО, район Хорошево-Мневники.

Объект - аналог № 2 по своему расположению находится в г. Москва, Ленинградский проспект д80 к25, Москва, САО, район Сокол.

Объект - аналог № 3 по своему расположению находятся в г. Москва, ул. Берзарина, 34С13, СЗАО, район Хорошево-Мневники.

**Таблица 6.16. Корректировка на местоположение**

Наименование	СЗАО	СЗАО	САО	СЗАО
	Хорошёво-Мнёвники	Хорошёво-Мнёвники	Сокол	Хорошёво-Мнёвники
Средняя стоимость, руб./кв. м.	193 637	193 637	198 687	193 637
Корректировка	-	0,00%	-2,54%	0,00%

Источник: расчет, проведенный Оценщиком

### **Корректировка на удобство расположения**

Объект оценки и все сопоставимые объекты расположены в относительной близости от транспортных магистралей. Корректировка в данном случае не требуется.

### **Поправка на состояние объекта**

По данному фактору сравнения объект оцениваемых прав и аналоги не имеют различий. Все объекты в удовлетворительном. Таким образом корректировка на состояние объекта 0%.

### **Согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины рыночной стоимости**

Согласование результатов проводилось исходя из сопоставимости полученных значений стоимости и суммарной корректировки цен объектов-аналогов и выведение итоговой величины стоимости 1 кв. м. объекта оценки величины внесенных корректировок.

Обобщение скорректированных проводилось методом взвешивания полученных результатов.

Коэффициент вариации – это показатель, отражающий разброс значений относительно среднего (отношение стандартного отклонения к среднему значению). Коэффициент вариации измеряется в процентах и отражает однородность временного ряда.

<sup>4</sup> <https://www.realtor-pro.ru/stoimost-kvadratnogo-metra-zhilya-v-moskve-po-rayonam>

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

Если коэффициент равен 0%, то ряд абсолютно однородный, т.е. все значения между собой равны.

Если коэффициент вариации больше 30%, то по классической теории ряд считается неоднородным, т.е. большой разброс данных относительно среднего значения.

Коэффициент вариации = отношение стандартного отклонения к среднему.

Стандартное отклонение – 903,135.

Среднее значение – 7 789,502.

$$903,135 / 7\,789,502 = 11,59\%$$

Учитывая, что коэффициент вариации меньше 30%, полученные данные (величины) можно использовать для итогового согласования результатов.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам производится посредством придания весовых коэффициентов объектам-аналогам по формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_A$  – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$  – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  – сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  – сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1 / (|S_A| + 1)$ , в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

## Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

Тогда значения весовых коэффициентов объектов-аналогов равны:  $K_1=0,336$ ;  $K_2=0,328$ ;  $K_3=0,336$ .

При помощи определенной выше ставки аренды рассчитывается потенциальный валовый доход.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это доход, который можно получить от объекта оцениваемых прав, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. В настоящем Отчете потенциальный валовой доход складывался из потенциального валового дохода, сформированного от сдачи в аренду общей площади объекта оцениваемых прав, по среднерыночной ставке арендной платы для соответствующих по типу помещений.

Эффективный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей объекта оцениваемых прав и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта оцениваемых прав.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта оцениваемых прав. Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Расчет коэффициента недоиспользования производится по следующей формуле:

$$K_{нд} = \frac{T_c}{(N_a + T_c)}$$

где:

$K_{нд}$  – коэффициент недоиспользования;

$T_c$  – средний период, в течение которого единица объекта оцениваемых прав свободна;

$N_a$  – период, на который заключается договор аренды.

В рамках настоящего Отчета величина потерь от недозагрузки определялась на основании анализа рынка и на основании данных Справочника оценщика недвижимости, под ред. Л.А. Лейфера, 2018г.

**Таблица 6.17. Активный рынок. Процент недозагрузки**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	13,3%	7,9%	18,8%

Источник: Справочник оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера. 2018 г.

### Анализ расходов

#### Операционные расходы

Операционные расходы (Operating Expense – ОЕ) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства потенциального валового дохода.

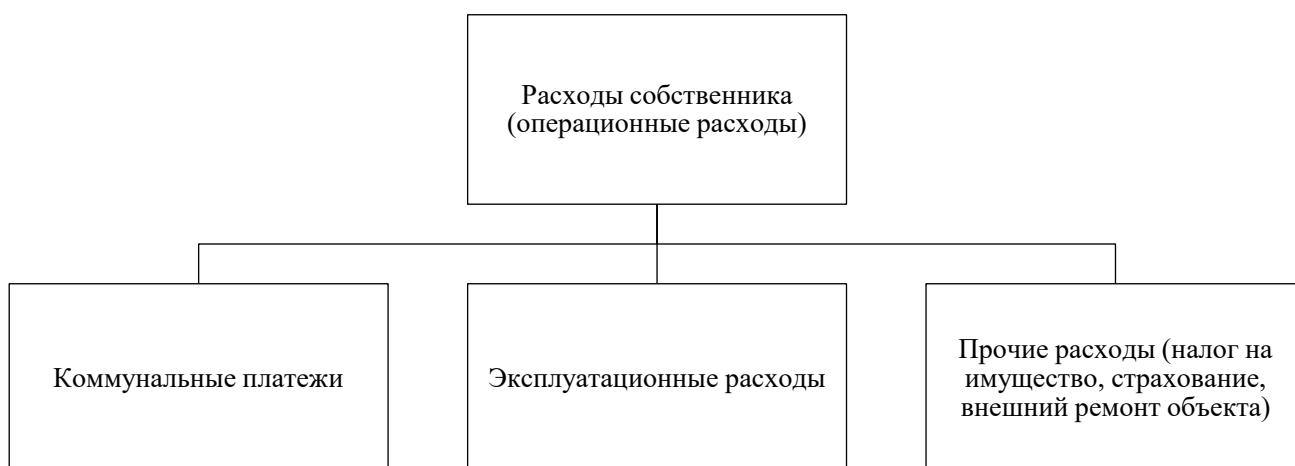
## Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

Операционные доходы принято делить на:

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

**Рисунок 6.12. Классификация расходов собственника**



К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг (FE).

Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- платежи за земельный участок;
- расходы на уборку территории;
- обеспечение безопасности (автоматизированная система оповещения)
- некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными (обслуживание рекламных носителей; обслуживание телесистем и сетей; энергоснабжение и ремонт автостоянки и т.д.).

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг (VE).

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату обслуживающего персонала;
- управляющий с накладными расходами;
- бухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;
- маркетинг (работа по удержанию арендаторов);
- энергоснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);
- коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);
- на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка помещений);
- обеспечение безопасности (служба безопасности);

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

- на рекламу и заключение арендных договоров;
- прочие расходы (обслуживание телеприемников; автосервис для пользователей и др.).

Величина операционных расходов составляет 15,3% от арендной ставки в соответствии со справочником оценщика недвижимости 2018. Лейфер Л.А.

**Таблица 6.18. Размер операционных расходов**

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2%	16,5%

Источник: Справочник оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера. 2018 г.

*Резерв на замещение*

Расходы на замещение предполагают регулярные отчисления в фонд накопления на проведение капитального ремонта объекта оцениваемых прав. Периодичность проведения ремонта по помещениям составляет в среднем 20 лет. Если предположить, что отчисления будут происходить ежегодно на депозитарный счет, то величина ежегодных отчислений исчисляется по формуле:

$$RR = \frac{C_{\text{РЕМ}} \times i}{(1 + i)^n - 1}$$

где: Рзам – ежегодные отчисления в фонд замещения,

Срем – стоимость ремонта 1 кв. м помещения (по данным строительных компаний г. Москва) составляет в среднем 2 000 руб.

**Таблица 6.19. Расчет стоимости ремонта 1 кв. м помещения**

Источник	Организация	Стоимость, руб. кв.м. г. Москва	Стоимость, руб. кв.м. Московская область
Ремонт +	<a href="http://remont-plyus.ru/services/remont-i-otdelka-promyshlennykh-proizvodstvennykh-skladskikh-pom">http://remont-plyus.ru/services/remont-i-otdelka-promyshlennykh-proizvodstvennykh-skladskikh-pom</a>	2 000	Ремонт +
Строй Мастер	<a href="http://sm-69.ru/uslugi/otdelka-i-remont/remont-proizvodstvennykh-pomeshchenij">http://sm-69.ru/uslugi/otdelka-i-remont/remont-proizvodstvennykh-pomeshchenij</a>	2 000	Строй Мастер
Компания Вектор	<a href="http://vektor-remont.ru/otdelka-pomeshhenij/remont-sklada/">http://vektor-remont.ru/otdelka-pomeshhenij/remont-sklada/</a>	2 000	Компания Вектор
Альфа Строй	<a href="http://kedr69.ru/stoimost.php">http://kedr69.ru/stoimost.php</a>	2 000	Альфа Строй
<b>Среднее значение</b>		<b>2 000</b>	<b>Среднее значение</b>

Источник: Интернет ресурсы

$i$  – процентная ставка рефинансирования – 7,50%<sup>5</sup>.

$n$  – периодичность проведения капитального ремонта объекта оцениваемых прав (в среднем капитальный ремонт аналогичных помещений проводится каждые 20 лет).

Расчетная величина резерва на замещение согласно указанному расчету составляет (по г. Москва) – 50 руб./кв. м в год.

<sup>5</sup> <http://www.cbr.ru/press/keypr/>

## Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

### Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации – норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

**Рисунок 6.13. Ставка капитализации**

Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей на начало 2018 г., млн кв.м	15,9–17,6	12,8–13,2	12,3
Прирост площадей за I–IV кварталы 2018 г., тыс. кв.м**	185,8	453,7 (242,7)	475,3 <sup>1</sup>
<b>Уровень вакансий</b>			
класс «А»	13,9%	8,0% <sup>2</sup>	7,4% <sup>3</sup>
класс «В+»	13,0%		
класс «В-»	12,1%		
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	72 000–475 000	–	20 000–65 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год <sup>4</sup>	8000–52 000	4000–160 000	2400–6000
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	2700–7000	2000–10 000	900–1500
Ставки капитализации, %	10,0–11,8	–	11,0–13,5

<sup>1</sup> Объем спекулятивных складов.  
<sup>2</sup> Действующие торговые центры.  
<sup>3</sup> Высококласные складские площади.  
<sup>4</sup> Без учета НДС, эксплуатационных расходов.  
\* Предварительные данные.  
\*\* Новое строительство.

Источник: Информационный бюллетень рынка недвижимости (RWAY №285)

Расчет стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации приведен в таблице ниже.

**Таблица 6.20. Расчет стоимости объекта оценки**

Наименование показателя	Административно-производственные помещения
Площадь объекта оцениваемых прав, кв. м:	625,30
Средняя рыночная величина арендной платы за пользование объектом оцениваемых прав, с учетом НДС, руб. за 1 кв. м в год:	7 782
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду объекта оцениваемых прав, руб. в год:	4 866 085
Среднерыночный уровень вакантных площадей, % в год:	7,90%
Потери от недоиспользования площади объекта оцениваемых прав, руб. в год:	384 421
Действительный валовой доход от сдачи в аренду объекта оцениваемых прав, руб. в год:	4 481 664
Расчетная площадь для операционных и коммунальных расходов, кв. м	625
Удельная величина операционных расходов, руб./кв. м	1 191
Величина операционных расходов при эксплуатации объекта оцениваемых прав, руб. в год:	744 511
Резерв на замещение, руб. в год:	31 265
Чистый операционный доход от сдачи в аренду объекта оцениваемых прав, руб. в год:	3 705 888
Среднерыночная ставка капитализации (доходность), % в год:	11,0%
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, руб.:</b>	<b>33 689 891</b>
<b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта ЗУ</b>	<b>10 488 788</b>
<b>Рыночная стоимость улучшений</b>	<b>23 201 103</b>
<b>Рыночная стоимость улучшений, без учета НДС</b>	<b>19 334 253</b>

Источник: расчет, проведенный Оценщиком

### 6.4.2. Заключение о стоимости Объекта оценки на основе доходного подхода

Стоимость для части здания расположенного по адресу: г. Москва, ул. Паршина, д. 6, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки без учета НДС составляет:

**19 334 253 (Девятнадцать миллионов триста тридцать четыре тысячи двести пятьдесят три) руб.**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

## 6.5. Согласование результатов оценки

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов.

Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

**Таблица 6.21. Результаты оценки, полученные различными подходами**

№ п/п	Объект недвижимости	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, не включая НДС, руб.	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, не включая НДС, руб.
1	Нежилое помещение: этаж 1 пом. I, ком. 1,2,15-27,29,30,32-44,46-48, цокольный этаж пом. I, ком. 1-6, 9-12, 21-40, 42-47, 49-51, общей площадью 625, 3 кв.м, кадастровый номер 80795, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Паршина, д. 6.	25 928 798	19 334 253
2	Право аренды земельного участка (кадастровый номер 77:08:0011003:14), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация помещений предприятия по производству лекарственных препаратов, компонентов молочных продуктов; эксплуатация помещений молочно-раздаточного пункта, площадью 1 906 кв.м в доле 0,5917244, относящейся к Объекту оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Паршина, вл. 6.	10 488 788	-

Источник: расчет, проведенный Оценщиком

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

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки составляет:

**Таблица 6.22. Результаты оценки, полученные различными подходами**

№ п/п	Объект недвижимости	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, не включая НДС, руб.
1	Нежилое помещение без земельного участка	19 334 253
2	Право аренды земельного участка Стоимость Объекта оценки	10 488 788 29 823 041

Источник: расчет, проведенный Оценщиком

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

## 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенных расчетов и согласования полученных результатов Оценщик сделал вывод, что итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки без учета НДС<sup>6</sup> составляет:

**29 800 000**

**(Двадцать девять миллионов восемьсот тысяч) руб.**

В том числе:

**Таблица 7.1 Итоговая величина рыночной стоимости**

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
1	Нежилое помещение: этаж 1 пом. I, ком. 1,2,15-27,29,30,32-44,46-48, цокольный этаж пом. I, ком. 1-6, 9-12, 21-40, 42-47, 49-51, общей площадью 625, 3 кв.м, кадастровый номер 77:08:0010001:8698, находящееся по адресу: г. Москва, ул. Паршина, д. 6.	19 300 000
2	Право аренды земельного участка (кадастровый номер 77:08:0011003:14), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация помещений предприятия по производству лекарственных препаратов, компонентов молочных продуктов; эксплуатация помещений молочно-раздаточного пункта, площадью 1 906 кв.м в доле 0,5917244, относящейся к Объекту оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Паршина, вл. 6.	10 500 000
<b>Итого (округленно):</b>		<b>29 800 000</b>

Источник: расчет, проведенный Оценщиком

**Оценщик 1 категории**

**ООО "Компания «ЭСО»**



**Е.М. Филимонова**

<sup>6</sup> Округлено до тысяч.



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

## **8. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ**

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- Изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе с порядком регулирования оценочной деятельности, обязанностями оценщика, требованиями к договору об оценке и к отчету об оценке, а также стандартами оценки, получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, ознакомлен со значением используемых терминов;
- Не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата;
- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата;
- Анализ, мнения и выводы были получены, а данный отчет составлен на основании Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и требований Федерального законодательства об оценочной деятельности (в редакции, действующей на дату составления отчета);
- Статус оценщика определяется как независимый оценщик, т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел к Объекту оценки отношений, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке;
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- Оценщик произвел личную инспекцию Объекта оценки. Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении;
- Никто не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

**Е.М. Филимонова**

**Генеральный директор  
ООО "Компания «ЭСО»**



**Е.М. Филимонова**

**Оценщик 1 категории  
ООО "Компания «ЭСО»**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

---

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

## **9. ТЕРМИНОЛОГИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ОТЧЕТЕ**

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

**Затраты на воспроизводство объекта оценки** – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

**Затраты на замещение объекта оценки** – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Инвестиционная стоимость объекта оценки** – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

**Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Отчет об оценке** – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, № 3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки

## **Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Рыночная стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная цена, по которой 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 открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)".

**Стоимость объекта оценки для целей налогообложения** – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

**Стоимость объекта оценки при существующем использовании** – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

**Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

## **10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ В ОТЧЕТЕ**

### **Нормативные документы**

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции от 22.07.2010 № 167-ФЗ).
- Федеральный закон Российской Федерации от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции от 21 июля 2014 г. № 225-ФЗ).
- Федеральный закон от 13.07.2007 № 129-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности".
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
- Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО).
- Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

### **Справочная литература**

- Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. – М.: РУТИ, 1995.
- Протокол № 48 заседания рабочей группы по ценовой политике в строительстве Региональной межведомственной комиссии по ценовой и тарифной политике (РМВК) при Правительстве Москвы от 22.01.98, Протокол № 31/3 от 23.05.03.
- Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53–86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. – М. Ко-Инвест, 2007 г. Выпуск № 60.
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY", выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.
- Интернет-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

### **Методическая литература**

- Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

---

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
- Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
- Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. М.: Финансы и статистика, 2008. 384 с.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**11. РИЛОЖЕНИЕ А. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ  
ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Копии документов Исполнителя

 <b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b>	
<b>ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 07705/776/11013/9</b>	
<p>Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 07705/776/11013/9 (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.</p>	
<b>Страхователь:</b>	Наименование: <b>ООО «Компания «ЭСО»</b>
<b>Местонахождение:</b>	129327, Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41 ИНН 7716719649
<b>Объект страхования:</b>	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;
<b>Страховой случай:</b>	- события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
<b>Оценочная деятельность:</b>	деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
<b>Страховая сумма:</b>	по всем страховым случаям: <b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
<b>Лимит ответственности:</b>	по одному страховому случаю устанавливается в размере <b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
<b>Франшиза:</b>	нет
<b>Территория страхования:</b>	Российская Федерация.
<b>Срок действия Договора страхования:</b>	Договор страхования вступает в силу с «14» апреля 2019 г. и действует до «13» апреля 2020 г. включительно. По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.
<b>Страховщик:</b> АО «АльфаСтрахование»	<b>Страхователь:</b> ООО «Компания «ЭСО»
 /Орлов Д.А./	 Филимонова Е.М./
	
	Место и дата выдачи полиса: г. Москва «04» апреля 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 002791-1

« 02 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

**Филимоновой Елене Михайловне**

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

от « 02 » февраля 20 18 г. № 45

Директор

 А.С. Буикин


Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 02 » февраля 20 21 г.





**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

 **АЛЬФА  
СТРАХОВАНИЕ**

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 07705/776/11020/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 07705/776/11020/9 (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: **Филимонова Елена Михайловна**  
Местонахождение: г. Москва, Староватутинский пр-д, д. 11, кв. 20

**Объект страхования:**

А) 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).  
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

**Страховая сумма:** **3 000 000 (Три миллиона) рублей** - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** **3 000 000 (Три миллиона) рублей.**

**Франшиза:** нет.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с «01» июля 2019 г. и действует до «30» июня 2020 г. включительно.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

«16» апреля 2018 г.  
дата выдачи свидетельства

№ 01086  
номер свидетельства

**Филимонова  
Елена Михайловна**

ИНН 771607803170

Московская область, г. Реутов, ул. Советская, д.12, кв.57

Паспорт: 4500, 500417, выдан ОВД "Бабушкинский" города Москвы,  
15.12.2000, код подразделения 772-061

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков  
и имеет право на осуществление оценочной деятельности  
на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО  К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:  
г. Краснодар, ул. Старокрасовская, д.5, оф. 509.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

121170, г. Москва,  
ул. Генерала Ермолова, д.2

(495) 226-63-39

finsudexpert@mail.ru  
www.finsudexpert.ru



СОЮЗ  
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ  
СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

2, Generala Yermolova Str,  
Moscow, Russia, 121170

(495) 226-63-39

finsudexpert@mail.ru  
www.finsudexpert.ru

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

02 февраля 2016 г.

№ 164

ВЫДАНО

*Филимоновой Елене Михайловне*

Паспорт: серия 45 00 № 500417 выдан: 15.12.2000 г.  
ОВД «Бабушкинский» г. Москвы

В ТОМ, ЧТО ОНА ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ  
СОЮЗА  
ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ СУДЕБНЫХ  
ЭКСПЕРТОВ

Генеральный директор



А.В. Рогич

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**12. ПРИЛОЖЕНИЕ В. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ  
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА  
ОЦЕНКИ**



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ  
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии» по Москве

Российская Федерация, 111397,  
г. Москва, Зеленый проспект, д. 20  
тел.8(495)411-60-19, доб.11-14, факс: доб.11-26  
E-mail: fg77@u77.rosreestr.ru

ОКПО57040686,  
ОГРН 1027700485757,  
ИНН/КПП 7705401340/772043001

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ  
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 02.09.2016

№ 77/100/207/2016-827

На основании запроса от 30.08.2016 г., поступившего на рассмотрение 30.08.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:08:0010001:8698	
наименование объекта:	помещение	
назначение объекта:	Нежилое	
площадь объекта:	625.3 кв.м	
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:	цокольный, помещение I - комнаты с 1 по 6, с 9 по 12, с 21 по 40, с 42 по 47, с 49 по 51; этаж I, помещение I - комнаты 1, 2, с 15 по 27, 29, 30, с 32 по 44, с 46 по 48	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Москва, ул.Паршина, д.6	
состав:		
2. Владелец (правообладатели):	2.1. Акционерное общество "Партнер", ИНН: 7706027230, ОГРН: 1027700324497	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 77-01/00-011/2000-54468 от 12.07.2000	
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запретить регистрировать переход права собственности на нежилое помещение, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Паршина, д.6, кад.№ 77:08:0010001:8698, помещение, назначение: нежилое, площадь 625, 3 кв.м	
дата государственной регистрации:	12.08.2016	
номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/013/2016-995/1	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		
основание государственной регистрации:	Определение суда от 04.08.2016, выдавший орган: Кузьминский районный суд г. Москвы 4 судья Соколова Е.Т	

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

4.1.2.	вид:	Ипотека, Нежилые помещения: этаж 1 пом. I ком. 1, 2, 15-27, 29, 30, 32-44, 46-48, цокольный этаж пом. I ком. 1-6, 9-12, 21-40, 42-47, 49-51 площадью: 625, 3 кв. м ВЕСЬ ОБЪЕКТ, а также право аренды земельного участка с кадастровым № 77-08-11003-014 общей площадью 1906 кв. м в габаритах здания ( в размере 430 кв. м пропорционально передаваемым в залог помещениям).
	дата государственной регистрации:	26.10.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-15/032/2012-034
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Коммерческий банк "МИРА-БАНК", ИНН: 7744002814, ОГРН: 1027744003374
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 22.02.2008 №01-08 ПИ; Кредитный или иной договор от 22.02.08 № 01-08 КЛ; Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-101234/11-103-41 от 07.03.2012; Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-101234/11-103-41 от 02.04.2012; Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-101234/11-103-41 от 26.09.2012
4.1.3.	вид:	Арест, Запретить ЗАО "ПАРТНЕР" совершать любые сделки по передаче, отчуждению, дарению и регистрировать право собственности: г.Москва, ул.Паршина, д.б, усл.№ 80795, часть здания, назначение: ПРОИЗВ. ЛЕЧЕБНОГО ПИТАНИЯ, общая площадь 625, 3 кв. м
	дата государственной регистрации:	05.12.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-15/033/2012-810
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
	основание государственной регистрации:	Постановление от 20.11.2012 №18814/12/34/77, выдавший орган: Шукинский ОСП УФССП по Москве, судебный пристав-исполнитель Мартынов С.Б, на основании исполнительного листа АС 005210603 от 21.09.2012 Арбитражного суда г. Москвы по делу №А40-101234/11-103-41
4.1.4.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	22.03.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-15/004/2013-073
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Коммерческий банк "МИРА-БАНК", ИНН: 7744002814, ОГРН: 1027744003374
основание государственной регистрации:	Решение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-6558/12-44-15 от 20.09.2012; Договор ипотеки № 66-06 И от 10.11.2006, дата регистрации 22.03.2013, №77-77-15/004/2013-073	
4.1.5.	вид:	Ипотека, г.Москва, ул.Паршина, д.б, усл.№ 80795, часть здания, назначение: ПРОИЗВ. ЛЕЧЕБНОГО ПИТАНИЯ, общая площадь 625, 3 кв. м
	дата государственной	06.06.2011

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

	регистрации:	
	номер государственной регистрации:	77-77-12/019/2011-213
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой, - 24.12.2012
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "ФОНДСЕРВИСБАНК", ИНН: 7727051787, ОГРН: 1027739224611
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге) от 27.01.2011, дата регистрации 06.06.2011, №77-77-12/019/2011-213; Договор об открытии кредитной линии от 24.12.2010 №1111-10 КЛ
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Калинина Ольга Юрьевна, от имени представляемого по доверенности: Акционерное общество "ПАРТНЕР"

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер II категории  
территориального отдела №1  
(должность уполномоченного должностного лица органа,  
осуществляющего государственную регистрацию прав)



Рябышева Н.В.  
(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требует. Для получения информации об услугах, предоставляемых органами государственной власти, органами местного самоуправления и органами государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг, ч.1, ст.7) (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13



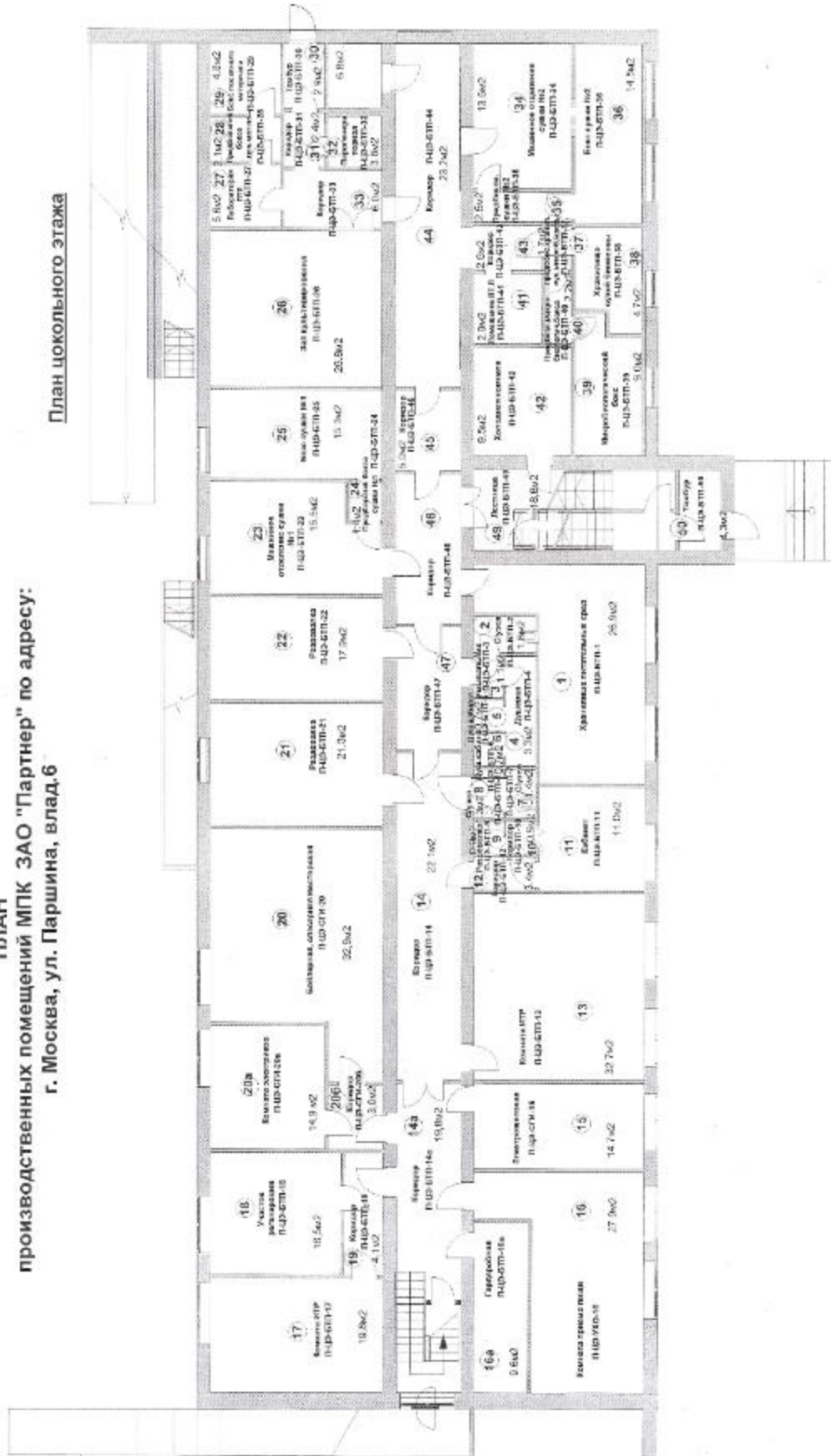


# Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

## ПЛАН производственных помещений МПК ЗАО "Партнер" по адресу: г. Москва, ул. Паршина, влад.6

План цокольного этажа



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**  
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Москва

повторное, взамен свидетельства: 12.07.2000;

**Дата выдачи:** 01 ФЕВ 2016

**Документы-основания:** • ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ №ВАМ (МКИ) 13571 от 30.12.1999, выдавший орган: СГУП ПО ПРОДАЖЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА Г.МОСКВЫ

**Субъект (субъекты) права:** Акционерное общество "Партнер", ИНН: 7706027230, ОГРН: 1027700324497

**Вид права:** Собственность

**Кадастровый(условный) номер:** 77:08:0010001:8698

**Объект права:** помещение, назначение: нежилое, площадь 625,3 кв.м, номера на поэтажном плане: цокольный, помещение I - комнаты с 1 по 6, с 9 по 12, с 21 по 40, с 42 по 47, с 49 по 51; этаж I, помещение I - комнаты 1, 2, с 15 по 27, 29, 30, с 32 по 44, с 46 по 48, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Паршина, д.6.

**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека, арест

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" июля 2000 года сделана запись регистрации № 77-01/00-011/2000-54468

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

77-01/00-011/2000-54468

Димитриева Е. А.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

---

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

---

77-АС 1271252

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

157d

63 80 001 415

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

**8** Северо-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Кварт. № \_\_\_\_\_ 2419

Инв. № \_\_\_\_\_ 6

Кодоминиум № \_\_\_\_\_

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ  
НА ДОМОВЛАДЕНИЕ № 6**

по ул. Старинная

Северо-Западного административного округа г. Москвы

Составлен по состоянию на « 21 » \_\_\_\_\_ 09 \_\_\_\_\_ 200 г.

**I. Владение строениями в домовладении**

Дата записи	№№ или литеры строен. по плану	Наименование владельцев condominiumума, ТСЖ	Долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись ответственного за регистрацию права собственности
1	2	3	4	5	6

**Учет запрещений и арестов по фонду Л.С.**

Наложено	Снято

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**II. Экспликация земельного участка**

Дата записи	Наименование проезда	Площадь земельного участка		В том									
		по документам	фактическая	застроенная, м <sup>2</sup>	в том числе				незастроенная, м <sup>2</sup>	тротуары, дорожки, отмостки			
					под арками		открытые склоны, крыльца, входные площадки, приямки, площадь по лодж.	всего, м <sup>2</sup>		асфальт, м <sup>2</sup>	в том числе		
					всего, м <sup>2</sup>	из них заасфальт.					асфальт, м <sup>2</sup>	прочие покр., м <sup>2</sup>	грунт, м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
	<i>ул. Паршина д.6</i>		2937	874			48	2063	163	163			
<i>в т.ч.</i>	<i>многоэтапная</i>		2353	794			48	1558	163	163			
	в т.ч. кондоминиум (по документам АПУ)												

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

Дата записи	Наименование проезда	Общая площадь проезда	Из общей площади										
			тротуары	в том числе				проезжая часть	в том числе				2-метровая полоса
				асфальт. покрит.	прочие покрит.	зеленые насажд.	асфальт. покрит.		прочие покрит.	грунт	зеленые насажд.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
	<i>ул. Паршина</i>	1670	1511	169		1342	159	159				159	

**IV. Основные экономические показатели строений в домовладении**

Дата записи	Наименование строений и их №№ по плану	Этаж-ность	Мате-риал стен	Площадь по наружн. обмеру	Объем	Стоимость						
						общая		в том числе				
						восстан.	действ.	основн. стр.		служ. стр. и сооруж.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
<i>10.10.03</i>	<i>многоэтапная ул. Паршина д.6</i>	<i>1</i>	<i>кирпич</i>	<i>720,9</i>	<i>4644</i>	<i>142106</i>	<i>100895</i>					
	<i>многоэтапная ул. Паршина д.6 стр.3</i>	<i>1</i>	<i>"</i>	<i>80,6</i>	<i>467</i>	<i>4404</i>	<i>2907</i>					
	<i>многоэтапная ул. Паршина д.6 стр.4</i>	<i>1</i>	<i>"</i>	<i>72,8</i>		<i>5569</i>	<i>3605</i>					
	Всего:			<i>874,3</i>		<i>152079</i>	<i>107407</i>					

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

63 80 001715  
**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

Производственное, молочная кухня на \_\_\_\_\_ (вместимость)  
(назначение здания)  
по д/д. Баршневая дом № 6 стр. корп. № \_\_\_\_\_  
Северо-Западного АО района гор. Москвы

Кварт №	<u>2419</u>
Инвент. №	<u>6</u>
Шифр фонда	
Шифр проекта	<u>инв.</u>

**1. Общие сведения**

Владелец \_\_\_\_\_  
Год постройки 1974 переоборудовано \_\_\_\_\_ г. Год последнего кап. ремонта \_\_\_\_\_ г.  
надстроено \_\_\_\_\_ г.  
Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)  
Материал крыши рубероид площадь крыши 707 кв. м  
Фасад облицовка керамическими плитками площадь фасадов \_\_\_\_\_ кв. м  
(вид отделки)  
Число лестниц \_\_\_\_\_ шт.; их уборочная площадь \_\_\_\_\_ кв. м  
Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. польз. \_\_\_\_\_ кв. м  
Объем 4644 куб. м  
Общая площадь по зданию 1050,5 кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий 1050,5 кв. м  
из них:  
а. Жилые помещения: Общ. площ. \_\_\_\_\_ кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий \_\_\_\_\_ кв. м  
жилой площади \_\_\_\_\_ кв. м  
Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума \_\_\_\_\_ кв. м

**А. Распределение жилой площади**

№ п/п	Жилая площадь находится	Количество				Текущие изменения								
		жилых квартир	жилых комнат	Общая площадь	в том числе жилая	количество				количество				
						жилых квартир	жилых комнат	общая площадь	в том числе жилая	жилых квартир	жилых комнат	общая площадь	в том числе жилая	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	В квартирах													
2	В помещен. коридорн. системы													
3	В общежитиях													
4	Служебная жилая площадь													
5	Маневренная жилая площадь													
	<b>Итого</b>													
	Из общего числа жилой площади находится:													
	а) в мансардах													
6	б) в мезонинах													
	в) в цокольных этажах													
	г) в подвалах													
	<b>Итого</b>													

**Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)**

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площадь	Жилая площадь	Текущие изменения					
					число квартир	общая площадь	жилая площадь	число квартир	общая площадь	жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

I. Нежилые помещения: общая площадь 1050,5 кв. м

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения								
		всего	в т.ч. арен-дуем.	всего	в т.ч. арен-дуем.	общая		основная		общая		основная		
						всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Жилая в нежил. помещ.													
2	Торговая													
3	Производственная	498,6		350,2										
4	Складская	301		301										
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая													
8	Обществ. питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ.-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерские													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	221,8		221,8										

Итого: 1050,5 602,1

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая \_\_\_\_\_, основная \_\_\_\_\_ 2. Цокольн. эт.: общая \_\_\_\_\_, основная \_\_\_\_\_, площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд \_\_\_\_\_ кв. м

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				всего	основная	всего	основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
	<b>И т о г о</b>						





# Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

## IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. И Средняя жилая площадь квартиры — Сборник № 8  
вид внутренней отделки простая Средняя внутренняя высота помещений 3.20 Таблица № 55a

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов, делённое на 100		
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	Фундаменты	Сборные ж/бетонные блоки	мелкие трещины в цоколе	6		6	20	1,2		
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	выпучивание и отслаивание штукатурки, трещины в кладке	19		19	25	4,8		
	б. Перегородки	Кирпичные, гипсокартон	кладке	3		3	25	0,8		
3	Перекрытия:	чердачные	Сборные ж/бетонные плиты	значительное смещение плит						
		междуэтажные	Сборные ж/бетонные плиты	относительно друг друга по высоте, следы протесек	11		11	25	2,8	
		подвальные								
4	Крыша	Рубероид по ж/бетонной основе	вмятины, трещины, раковины, протечки	10		10	40	4,0		
5	Полы	Линолеум, линолеумная плитка, цементная, бетон с мраморной крошкой	испорченность местами выбиты	5		5	40	2,0		
6	Проемы:	оконные	Финишные с двойным остеклением	перемычка раскопана, покробиты						
		дверные	Финишные, мастиковые, герметик	швы, раковины осколки керамики	6		6	30	1,8	
7	Отдел. работы:	Наружная отделка архитект. оформл.	Облицовка керамическими кирпичом	глубокие трещины						
		а. б. Внутрен. отделка а. б.	Полы, общ. плитка, м/окраска окон, дверей	плиты, трещины	6	11	4	30	2,1	
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	от ТЭЦ							
		Печное отопл.		капельное						
		Водопровод	от городской сети	течи						
		Канализация	централизованная							
		Радио	городская трасп. сеть							
		Телефон	от АТС							
		Телевидение								
		Ванны:	с газовой колон.			11		11		
			с дровян. колон.							
			с горяч. водосн.							
		Горячее водоснаб.	централизованное					30	3,0	
Вентиляция	приточно-вытяжная									
Газоснабжение										
Мусоропровод										
Лифты										
Электроосвещение	220 В			19		19				
9	Разные работы	весы, киб. 2-х марше - все, ступени и площадки ж/бетонные	выбиты и склеены местами в ступенях	4		4	30	1,2		
		Итого		100		101,0		29,7		

Процент износа, приведённый к 100 по формуле

процент износа (гр. 9)х100  $29,7 \times 100 = 29,7\%$   
удельный вес (гр. 7)  $101,0$   $2003$

# Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

## V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. \_\_\_\_\_ Средняя жилая площадь квартиры \_\_\_\_\_ Сборник № \_\_\_\_\_  
вид внутренней отделки \_\_\_\_\_ Средняя внутренняя высота помещений \_\_\_\_\_ Таблица № \_\_\_\_\_

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов ( материал, конструкция, отделка и прочее )	Техническое состояние ( осадки, трещины, гниль, и т. п. )	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Прокладание процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты								
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия:	чердачные							
		междуэтажные							
		подвальные							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы:	оконные							
		дверные							
7	Отдел. работы:	Наружная отделка архитект. оформл.							
		а. _____							
		б. _____							
		Внутрен. отделка							
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление							
		Печное отопл.							
		Водопровод							
		Канализация							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны:	с газовой колон.						
			с деревян. колон.						
			с горяч. водосн.						
		Горячее водоснаб.							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
Лифты									
Электроосвещение									
9	Разные работы								
<b>Итого</b>				100					
процент износа (гр. 9)х100									
удельный вес (гр. 7)									

Процент износа, приведённый к 100 по формуле



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек**

№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправки к стоимости в коэффициентах								Объем или площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
						на высоту помещен.	на среднюю площадь квартиры	на отклонен. от группы капитальн.	на объем строения	удельн. вес строен. после поправок	Стоим. ед. изм. после примен. поправ. коэф.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	прогулка, мост. курия	Р 552	3030	1,01								1,01	3060	4644	142106	29	100825
	В ценах 1990 года				142106x	1,01x	124x	1,57=	279	418	руб.						

Работу выполнил 14.09.06 г.  
Горгошкин (подпись) Шаров (подпись)  
Проверил бригадир Шаров (подпись)  
« 18 09 2006 г. « \_\_\_ » 20 \_\_\_ г. « \_\_\_ » 20 \_\_\_ г. « \_\_\_ » 20 \_\_\_ г.  
Начальник Бюро Гусева Т.В. (подпись)  
« \_\_\_ » 20 06 г. Зам. начальника

Всего 142106 100825

Текущие изменения внесены:

**III. Потребность в капитальном ремонте строения № \_\_\_\_\_**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капремонте					Выполнено			
					всего	в том числе		цена за единицу	сумма в руб.	20 ___ г.	20 ___ г.	20 ___ г.	
						ре-монт	смена						ре-монт
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундаменты												
2	Стены	куб. м											
3	Стены	кв. м											
4	Перегородка дерев.	кв. м											
5	» несгораем.	кв. м											
6	чердачные	кв. м											
7	междуэтажные	кв. м											
8	санузлов	кв. м											
9	подвальные	кв. м											
10	стропила	кв. м											
11	обрешетка	кв. м											
12	кровля	кв. м											
13	водосточные трубы	п/м											
14	внутрен. водосток	п/м											
15	дощатые	кв. м											
16	паркетные	кв. м											
17	линолеум или синт.	кв. м											
18	плиточные	кв. м											
19	прочие	кв. м											

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
20	Проемы	оконные перепл.	кв. м											
21		двери внутрен.	шт.											
22		» наружные	шт.											
23	Фасад — наружн. отделка		кв. м											
24	Внутренние санитарные и электрические устройства	отопление	трубы центр. отоп.	п/м										
25			радиаторы	секц.										
26			панельное или калориферное	кв. м										
27			печи на твердом или газов. топл.	шт.										
28		АГВ колонки	шт.											
29		водопровод	умывальники	шт.										
30			раковины	шт.										
31			водопров. трубы	п/м										
32		канализ.	унитазы	шт.										
33			сmyвные бачки	шт.										
34	канализац. трубы		п/м											
35	трубы горяч. водосн.		п/м											
36	Прочие работы	ванны	шт.											
37		души	шт.											
38		колонки газ. или на тверд. топл.	шт.											
39		трубы газовые	п/м											
40		плиты	газовые 2-х конф.	шт.										
41			» 4-х конф.	шт.										
42			электрические	шт.										
43		телевидение	общая антенна											
44		лифты	шт.											
45		световая электропр.	п/м											
46	силовая электропр.	п/м												
47	вводные устройства	шт.												
48	электрощитов	шт.												
49	вентиляц. стволы и трубы	п/м												
50	мусоропр. стволы	п/м												
51	Прочие работы	балконы/лоджии	шт.											
52		эркеры	шт.											
53		лестницы	ступени	шт.										
54			площадки	кв. м										
55			ограждения	п/м										
56		мусоросб. камеры	шт.											
57		бойлерные	шт.											
58		тепловые узлы	шт.											
59		водоподкачки	шт.											

Потребность в капремонте по строению \_\_\_\_\_ руб.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. Работу выполнил \_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О., подпись)

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

числе													Подпись вносящего текущие наименования		
в том числе															
проезжая часть			площадки оборудов.		зеленые насаждения										
всего, м <sup>2</sup>	в том числе			детские, м <sup>2</sup>	спортивные, м <sup>2</sup>	всего, м <sup>2</sup>	в том числе				травы, биосейны, фотопленки и др. зольные покровос- тки, м <sup>2</sup>	грунт, м <sup>2</sup>		прочие территории, м <sup>2</sup>	
	асфальт., м <sup>2</sup>	прочие покрытия, м <sup>2</sup>	грунт, м <sup>2</sup>				плод. дер., м <sup>2</sup>	огор., м <sup>2</sup>	декоративные деревья и кусты, м <sup>2</sup>	газон с деко- рат., дер. и кустами, м <sup>2</sup>			чис- тый газон, м <sup>2</sup>		цвет- ники, м <sup>2</sup>
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
1653	1553					344				344					
1180						215				215					

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

№ стр. или лн- теры по плану	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										№ сборки, № таблицы	Коэффициент поправки	Удельный вес спе- циф. объекта в %	Стоимость еди- ницы измерения с поправкой	Восстановительная стоимость, руб.	Цена в % %	Действит. стоимость в руб.
						фундаменты	стены и пере- городки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электро- освещение	прочие работы								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
2	№ 1022 тротуар	1	8,00 x 4,60 H = 4,00	36,9	2,37	мрам. панель	кафел.	пл/бет.	рубер.	бетон.	брус.	штук.	эл-осв.	штук.	4/1022	4/1022	10	3,14	7941	35	9510	
4	с/узел	1	6,00 x 3,00 H = 3,00	18,0	3,6	бетон. штукатурка	кафель.	-	штукатур.	бетон.	брус.	штук.	эл-осв.	штук.	4/1022	4/1022	10	11,1	308	40	105	

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

(Продолжение раздела V)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	

Работу выполнил

*Суровский Александр*  
(должность) (подпись)  
\* 14 \* 09 20 06 г.  
Проверил бригадир *Дим*  
(подпись)  
\* 18 \* 09 20 06 г.  
Начальник Бюро **Зам. начальника СЗ/БТИ**  
*Гусева И. В.* г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

* * * 20 г.	* * * 20 г.	* * * 20 г.	* * * 20 г.

**VI. Объекты благоустройства и потребность их в капитальном ремонте**

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капитальном ремонте						Выполнено:																	
					всего	в т.ч.		цена за единицу		сумма в руб.	20__ г.	20__ г.	20__ г.															
						ре-монт	смена	ре-монт	смена																			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14															
1	Проезды асфальтир.	кв. м																										
															2	Тротуары асфальтир.	кв. м											
															3	Прочие покрытия	кв. м											
															4	Без покрытия	кв. м											
6	Кирпичные	п/м																										
															7	Бетонные	п/м											
															8	Деревянные	п/м											
															8	Металлические	п/м											
															9	Прочие	п/м											

АРХ № 359/1  
"18" 02 2007

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

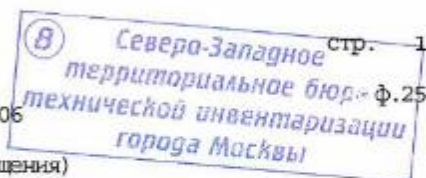
Северо-Западное ТБТИ

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

Действительна в течение 1 года

По адресу: ул. Паршина, 6

Помещение N I Тип: Производствен.  
Последнее обследование 30.05.2006  
Распоряжение префекта  
о перепланировке квартиры (помещения)  
от 8.07.2003 N 2216рп



Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
ц	1	комн. приема лиц	26,9		26,9			произв.	285
	2	уборная	1,6		1,6			произв.	285
	3	коридор	1,1		1,1			произв.	285
	4	душевая	3,3		3,3			произв.	285
	5	душевая	0,7		0,7			произв.	285
	6	душевая	0,7		0,7			произв.	285
	9	душевая	0,9		0,9			произв.	285
	10	коридор	0,9		0,9			произв.	285
	11	кабинет	11,0	11,0				произв.	285
	12	коридор	3,4		3,4			произв.	285
	21	мастерская	21,3	21,3				произв.	285
	22	раздевалка	17,9		17,9			произв.	271
	23	отдел. машинное	15,5	15,5				прочая	285
	24	коридор	1,4		1,4			произв.	271
	25	сушилка	15,3	15,3				произв.	261
	26	пом. производств	26,8	26,8				произв.	285
	27	лаборатория	5,6	5,6				произв.	285
	28	бокс	2,1	2,1				произв.	285
	29	бокс	4,8	4,8				произв.	285
	30	тамбур	2,9		2,9			произв.	285
	31	коридор	2,4		2,4			произв.	285
	32	пом. подсобное	3,8		3,8			произв.	285
	33	коридор	6,0		6,0			произв.	285
	34	отдел. машинное	13,6	13,6				прочая	285
	35	коридор	2,5		2,5			произв.	285
	36	сушилка	14,5	14,5				произв.	285
	37	коридор	1,7		1,7			произв.	285
	38	пом. для хранения	4,7		4,7			произв.	285
	39	бокс	9,0	9,0				произв.	285
	40	тамбур	2,2		2,2			произв.	285
	42	служебное	9,5	9,5				прочая	285
	43	коридор	2,6		2,6			произв.	285
	44	коридор	23,2		23,2			произв.	285
	45	коридор	5,0		5,0			произв.	285
	46	коридор	4,5		4,5			произв.	285
	47	коридор	12,7		12,7			произв.	285
	49	лестница	18,8		18,8			произв.	285
	50	тамбур	4,3		4,3			произв.	285
	51	весовая	2,9	2,9				произв.	285



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

По адресу: ул. Паршина, 6

стр. 2

Итого	по помещению	308,0	151,9	156,1				
-----	Нежилые всего	308,0	151,9	156,1				
	в т.ч. Производствен.	269,4	113,3	156,1				
	Прочие	38,6	38,6					
Площадь с летними		308,0						

Помещение N I Тип: Производствен.

ф.25

Последнее обследование 30.05.2006

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 8.07.2003 N 2216рп

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь летних			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	пом.производства	13,1	13,1					271
	2	автоклавная	19,0	19,0					
	15	моечная	5,0		5,0				
	16	бокс	4,9	4,9					
	17	шлюз	4,2	4,2					
	18	лаборатория	14,6	14,6					
	19	склад	8,3	8,3					
	20	склад	8,4	8,4					
	21	склад	13,4	13,4					
	22	коридор	22,4		22,4				
	23	коридор	2,9		2,9				
	24	пом.производства	4,4	4,4					
	25	коридор	6,4		6,4				
	26	тамбур	3,3		3,3				
	27	моечная	11,4		11,4				
	29	шлюз	6,0	6,0					
	30	лаборатория	19,4	19,4					
	32	коридор	4,3		4,3				
	33	бокс	12,0	12,0					
	34	пом.техническое	25,4	25,4					
	35	бокс	12,4	12,4					
	36	душевая	2,2		2,2				
	37	уборная	1,2		1,2				
	38	пом.сан-гигиены	11,7		11,7				
	39	бокс	4,4	4,4					
	40	коридор	5,1		5,1				
	41	шлюз	2,8	2,8					
	42	шлюз	4,8	4,8					
	43	коридор	5,2		5,2				
	44	коридор	8,4		8,4				
	46	лестница	23,5		23,5				
	47	шлюз	3,2	3,2					
	48	служебное	23,6	23,6					

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

По адресу: ул. Паршина, 6

стр. 3

Итого по помещению	317,3	204,3	113,0				
----- Нежилые всего	317,3	204,3	113,0				
в т.ч. Производствен.	219,2	106,2	113,0				
Складские	30,1	30,1					
Прочие	68,0	68,0					
Площадь с летними		317,3					


Итого	625,3	356,2	269,1				
----- Нежилые всего	625,3	356,2	269,1				
в т.ч. Производствен.	488,6	219,5	269,1				
Складские	30,1	30,1					
Прочие	106,6	106,6					
Площадь с летними		625,3					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
16.04.2001г. N 8001261.

Экспликация на 3 страницах

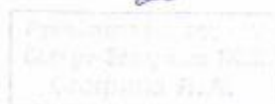
18.09.2006 г.

Исполнитель



Шыкова М.Ю.

2006.3.001715



**8** Северо-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

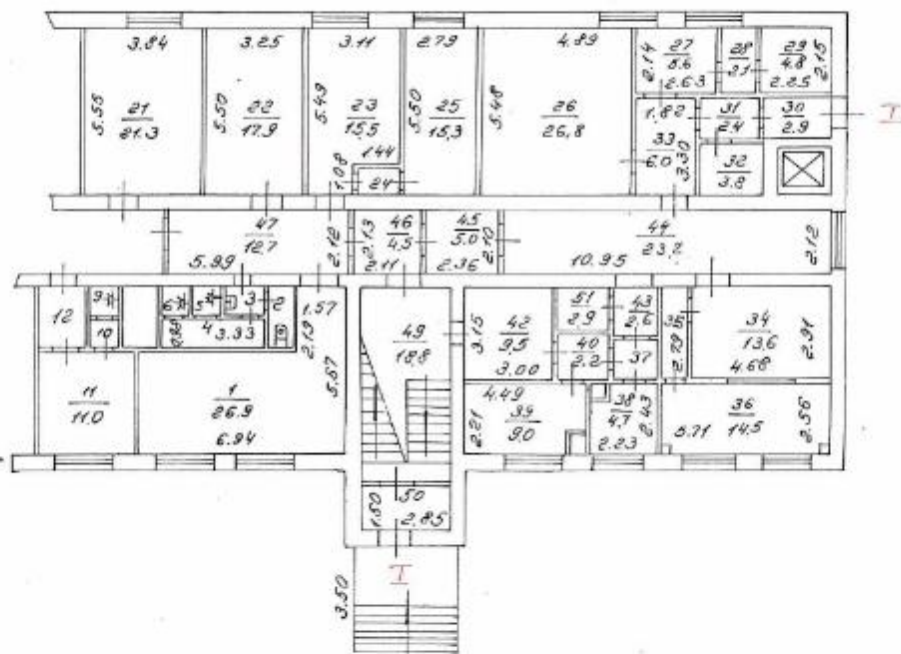
Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

63 80 001 315

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	
№ стр. №	домовладения № 6
№ г/д. №	по ул. <i>Ларинская</i>
63 АО г.р. Москвы	

ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



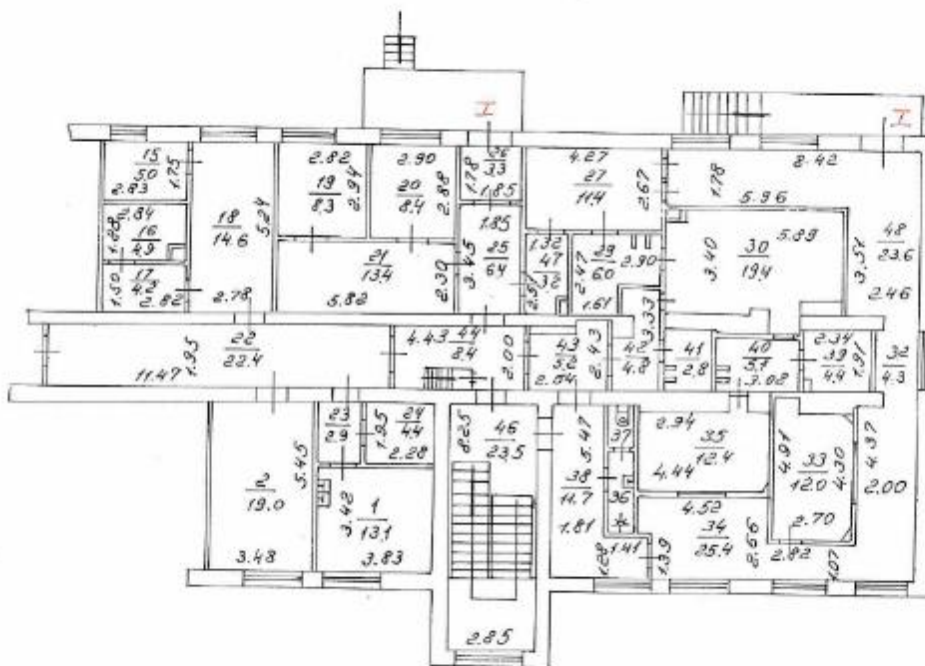
8 Северо-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Масштаб 1:200

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Компания «Экспертиза, строительство и оценка»**

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**1 ЭТАЖ**



**8** Северо-Западное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Рулт. М. П. группа  
Северо-Западное ТИИ  
Инженер Л. П.

Полтажный план составлен по состоянию на  
« 30 » \_\_\_\_\_ 05 200 6 г.  
План снял Шубин  
Проверил \_\_\_\_\_  
« 13 » \_\_\_\_\_ 09 200 6 г.

Масштаб 1:200

# Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

## 13. ПРИЛОЖЕНИЕ С. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > СЗАО > Хорошево-Мневники > метро Хорошево > 2-й Силикатный проезд


11 июл, 18:30 66 просмотров, 3 за сегодня Платное

### Здание, 7 000 м<sup>2</sup>

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, 2-й Силикатный проезд, 22 [На карте](#)

Хорошево - 15 мин. пешком **М** Полежаевская - 22 мин. пешком  
Хорошевская - 22 мин. пешком

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




**Ипотека**  
от 3 604 182 ₽/мес  
Оставить заявку

**380 000 000 ₽**  
54 286 ₽ за м<sup>2</sup>


**Монарх**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2014 года  
Еще 4 объекта

[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)



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 [afiprochotova.ru](#). \*Street retail (стрип-ритейл) – уличная торговля



«Башня Федерация»  
В продаже идеальные торговые помещения под арендный бизнес, от 63 м<sup>2</sup>. Доходность до 14%  
Тел.: (495) 191-13-21

**7 000 м<sup>2</sup>** **3 этажа**  
Площадь Этажность

Уникальное предложение, продаются два здания в престижном Северо-Западном районе Москвы. Первое здание площадью 5 513,7 кв. м, второе - 1 632,2 кв. м. ТП в собственности, выделенная мощность 350 кВт, все коммуникации центральные, охраняемая территория с парковкой на 100 машиномест. Основной денежный арендный поток составляют арендаторы-производители (мебель, реклама, автосервис и т.д.) на данную территорию существует повышенный спрос как на производственно-складские площади. Объект без обременений, документы готовы к продаже. Оперативный показ и быстрый выход на сделку.

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

[Показать телефон](#)

# Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

## Здание (В), 21 500 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Хорошевский, 1-я Магистральная ул., 18

▲ Хорошевская - 5 мин. пешком   
 ▲ Полежаевская - 7 мин. пешком  
▲ Хорошево - 21 мин. пешком

**21 500 м<sup>2</sup>**  
Площадь


**4 этажа**  
Этажность

**В**  
Класс

**1974**  
Год постройки

Здание площадью 21 500 м<sup>2</sup> расположено в САО, Хорошевском районе, на пересечении ул. Магистральная 1-я и 4-ая, в 5 мин. пешком от м. Полежаевская, рядом с магистралями: Звенигородское шоссе, Проспект Маршала Жукова, ТТК, МТК. Здание расположено на земельном участке площадью 11000 м<sup>2</sup> с правом аренды до 2062 года. Этажность 4 этажа. Участок огорожен железобетонным забором. Охраняемая территория. Есть два строения для пропускных пунктов. Два въезда для автомобилей с шлагбаумами. Парковка во дворе. Пандус для разгрузки фур. Здание 1974 года постройки, стены кирпичные, перекрытия ж/бетонные.

Три отдельных входа: с фасада здания (фасад не огорожен) и два на внутреннюю огороженную территорию. Высота потолков 3,6 м. Планировка: торговые, производственные, складские, коридорно-кабинетные помещения, возможна перепланировка в "открытую", так как в основном присутствуют колонны, с/узлы на этажах. Все коммуникации центральные.



**Ипотека**  
от 9 389 843 Р/мес  
Предварительный расчет


[Оставить заявку](#)

**990 000 000 Р** ↓

46 047 Р за м<sup>2</sup>  
Включены НДС

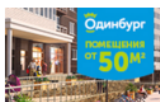
PRO

**KEYS**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2000 года  
[Еще 2 объекта](#)




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 afiroschotovaia.ru. \*Street retail (стрип-ритейл) – уличная торговля



Коммерческие помещения от 110 000 руб./м<sup>2</sup>  
Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Одинбург». Выгодные инвестиции на этапе строительства – помещения от 50 м<sup>2</sup>. Готовые помещения от 80 м<sup>2</sup>. Высокий трафик – более 24 000 жителей!  
+7 (495) 125-12-28

Проектная декларация на сайте застройщика AFI Development odinburg.ru



ЖК бизнес-класса «Резиденция композиторов»  
Помещения от 71 до 456 м<sup>2</sup> в клубном квартале бизнес-класса. Готовый арендный бизнес «супермаркет». Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Овдового кольца.  
+7 (495) 106-76-82

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте afi-residence.ru

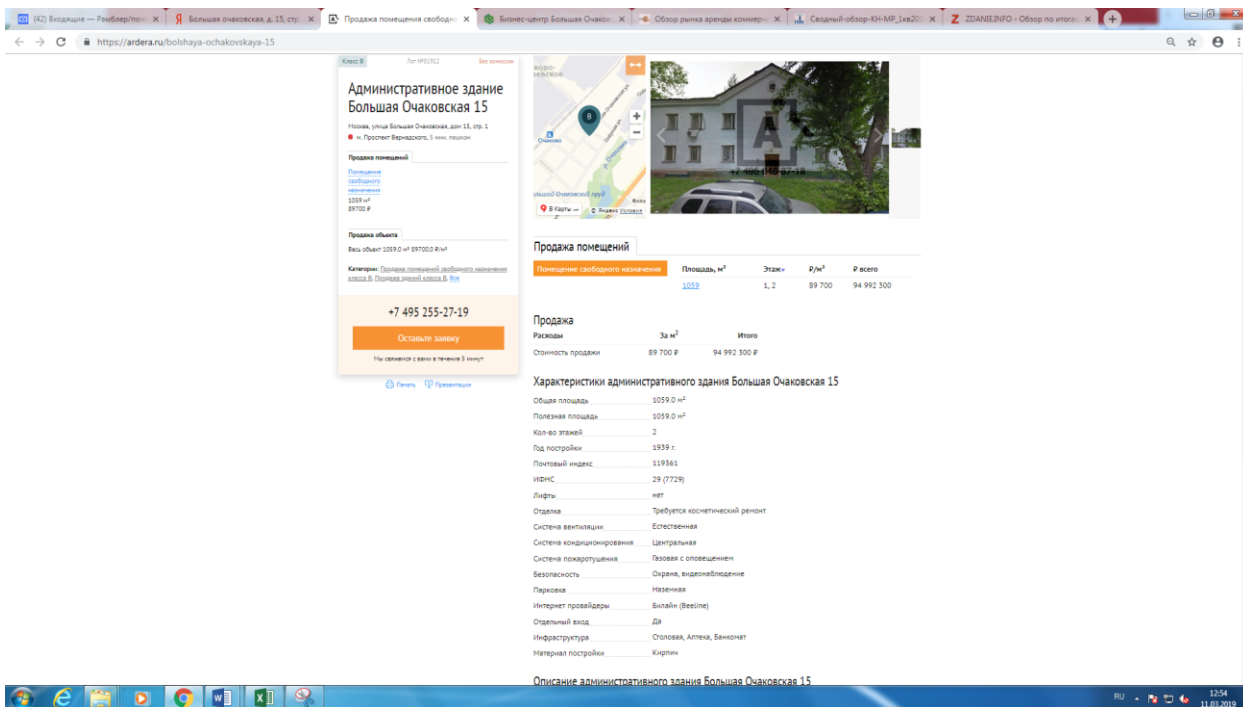
### Условия сделки

Цена	990 000 000 Р
Ставка	46 047 Р за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 165 000 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

⚠️ Пожаловаться

[Показать информацию](#) ↓



https://ardera.ru/bolshaya-ochakovskaya-15

**Административное здание Большая Очаковская 15**  
Новая, улица Большая Очаковская, дом 15, стр. 1  
1 м. Проспект Вирчахов, 5 мин. пешком

**Продажа помещений**  
Продажа свободного назначения  
1029 м<sup>2</sup>  
89700 Р

**Продажа объекта**  
Весь объект 1029 м<sup>2</sup> 897000 Р/шт

**Клиент:** Продажа помещений свободного назначения класса В. Продажа земель класса В. ВУ

+7 495 255-27-19

Оставить заявку

На звонок с вами в течение 5 минут

[Галерея](#) [Презентация](#)

**Продажа помещений**

Помещение свободного назначения	Площадь, м <sup>2</sup>	Этаж	Р/м <sup>2</sup>	Р всего
1029		1, 2	89 700	94 992 300

**Продажа**

Рисков	3а м <sup>2</sup>	Итого
Стоимость продажи	89 700 Р	94 992 300 Р

**Характеристики административного здания Большая Очаковская 15**

Общая площадь	1029,0 м <sup>2</sup>
Полезная площадь	1029,0 м <sup>2</sup>
Кол-во этажей	2
Год постройки	1939 г.
Почтовый индекс	119361
МФНС	29 (7729)
Лифты	нет
Отделка	Требуется косметический ремонт
Система вентиляции	Естественная
Система кондиционирования	Центральная
Система пожаротушения	Газовая с оповещением
Безопасность	Охрана, видеонаблюдение
Парковка	Наземная
Интернет провайдеры	Высоки (Beeline)
Отдельный вход	Да
Инфраструктура	Отопление, Аллея, Банкомат
Материал постройки	Жирный

Описание административного здания Большая Очаковская 15

# Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13


## Здание, 2 863 м<sup>2</sup>

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, ул. Народного Ополчения, 29К2 На карте

▲ Октябрьское поле - 15 мин. пешком ▲ Полежаевская - 15 мин. пешком  
▲ Хорошево - 15 мин. пешком

В избранное


Пожаловаться



34 фото

**2 863 м<sup>2</sup>** **3 этажа**  
Площадь Этажность

Административное здание, высота потолка 2,5 метра (ранее детсад) + земельный участок 72 сотки, в аренде до 2021 года, возможен выкуп.  
В собственности юр. лица, цена включает НДС.  
Коммуникации центральные, заключены прямые договора. Эл-во сейчас 90 кВт, можно добавить.  
Здание состоит из: тех этаж 740 м<sup>2</sup>, первый этаж 780 м<sup>2</sup>, второй 770 м<sup>2</sup>, третий этаж 560 м<sup>2</sup>  
Участок огорожен, асфальтирован, парковка + 60 машин.  
Сейчас ведутся переговоры с арендаторами. Ожидаемая прибыль от сдачи в аренду выше 10 % годовых.  
Предложите ваш вариант сделки. Собственник оперативно готов показать помещение и ответить на вопросы.



**Ипотека**  
от 2 181 479 Р/мес  
Предварительный расчет

Оставить заявку


**230 000 000 Р**

80 336 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС


**PRO**  
**Макспол Недвижимость**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2004 года  
Еще 298 объектов

Показать телефон

Написать сообщение




**«Башня Федерация»**  
В продаже идеальные торговые помещения под арендный бизнес: от 63 м<sup>2</sup>. Доходность до 14%.  
Тел.: (495) 191-13-21



**ЖК бизнес-класса «Резиденции композиторов»**  
Помещения от 71 до 456 м<sup>2</sup> в клубном квартале бизнес-класса.  
Готовый арендный бизнес «супермаркет». Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.  
+7 (495) 106-76-82

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте afi-residence.ru



**ЖК бизнес-класса «Резиденции композиторов»**  
Помещения от 71 до 456 м<sup>2</sup> в клубном квартале бизнес-класса.  
Готовый арендный бизнес «супермаркет». Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.  
+7 (495) 106-76-82

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте afi-residence.ru

# Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

Домофонд > Продажа коммерческой недвижимости > Москва > Офис > Хорошево > Номер в каталоге: 1479840558



**125 000 000**

В ипотеку за 1 077 658 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

**Офис, 2150 м<sup>2</sup>**

г Москва, ул Хорошёвская 3-я, д 2 стр 1, Хорошёво-Минёвники, Москва

Хорошево 295 м

В избранное

Получать похожие объявления



Связаться с владельцем

Показать номер

**Офис, 2150 м<sup>2</sup>**

Продаются офисные помещения класса «С». Общая площадь 2150 кв. м. ( 1, 3, 6 этажи) Минимальная площадь 9,1 кв. м 2 лифта. Охраняемая открытая автостоянка. Профессиональная служба эксплуатации. Круглосуточная профессиональная охрана, видеонаблюдение. Офисный центр расположен в 300-ах метрах от станции метро МЦК «Хорошево». Ближайшая станция метро: «Хорошево» находится в 3-х минутах ходьбы от входа в бизнес-центр.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Minds Capital



Размещает объявления: 2 года 2 мес.

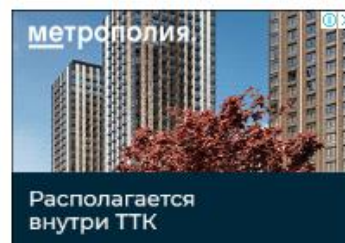
Открыть другие объекты на продажу: 372

Открыть другие объекты в аренду: 189

Всего за 3 месяца: 561

Показать номер

Написать владельцу объявления





# Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ЦАО > Пресненский > метро Шелепиха > Шелепихинская набережная

вчера, 20:35 363 просмотра, 2 за сегодня

Платное

## Здание, 1 090 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шелепихинская наб., 8А [На карте](#)  
Шелепиха · 7 мин. пешком Международная · 24 мин. пешком  
Фили · 25 мин. пешком



Ипотека  
от 1 422 704 ₽/мес  
Оставить заявку

В избранное



16 фото

1 090 м<sup>2</sup> 3 этажа  
Площадь Этажность

Двух этажное здание расположено в шаговой доступности от м.Шелепиха, Земля в собственности, около здания наземная парковка на 15 а/машин. Два входа оборудованы турникетами, круглосуточная охрана, установлено видеонаблюдение 40 кондиционеров. На каждом этаже санузел ( по 7 шт) 12 комнат на первом этаже, 21 помещение на втором этаже. На первом этаже расположена и работает кафе. Все в отличном состоянии. Продается без мебели. В стоимость здания включен НДС 18 %. Возможен торг.

150 000 000 ₽

137 615 ₽ за м<sup>2</sup>

ID 13570626

Еще 2 объекта

Показать телефон

Написать сообщение



ЖК бизнес-класса «Резиденции композиторов»  
Помещения от 71 до 456 м<sup>2</sup> в клубном квартале бизнес-класса.  
Готовый арендный бизнес «супермаркет». Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.  
+7 (495) 106-76-82

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте afi-residence.ru



ЖК бизнес-класса «Резиденции композиторов»  
Помещения от 71 до 456 м<sup>2</sup> в клубном квартале бизнес-класса.  
Готовый арендный бизнес «супермаркет». Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.  
+7 (495) 106-76-82

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте afi-residence.ru



ЖК премиум-класса «Резиденции 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 aprocstovaya.ru. \*Street retail (стрип-ритейл) – уличная торговля

## Свободное назначение, 250 м<sup>2</sup>

Москва, СЗАО, р-н Хорошево-Мневники, 1-й Силикатный проезд, 8С6 [На карте](#)  
Полежаевская · 15 мин. пешком

В избранное



12 фото

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

Сдается теплое помещение 250 кв.м. на 1-м Силикатном проезде. Потолки 3,5 м. помещение состоит из трех комнат и санузла. Пол антипыль, ворота на 0 уровне, есть отдельный вход, помещение можно

150 000 ₽/мес.

7 200 ₽ за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

Включены НДС; без комиссии

PRO

Павлина Узденова  
АСКТРИО  
5.0 ★★★★★ 2 отзыва  
Опыт работы с 2010 года  
Еще 5 объектов



Показать телефон

Написать сообщение



Скидка до 7%. Продажа коммерческой недвижимости  
Стоимость от 5,9 млн руб. Метраж от 28,3 м<sup>2</sup>. Отдельный вход. Витрины. Высокие потолки.  
+7 (495) 126-55-69

Скидка предоставляется на весь экспонируемый объем при условии 100% оплаты. Акция до 31.07.19г. Застройщик ООО «А101». Предложение ограничено. Проектные декларации на сайте a101.ru



Коммерческие помещения от 110 000 руб./м<sup>2</sup>  
Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Одинбург». Выгодные инвестиции на этапе строительства — помещения от 50 м<sup>2</sup>. Готовые помещения от 80 м<sup>2</sup>. Высокий трафик — более 24 000 жителей!  
+7 (495) 125-12-28

Проектная декларация на сайте застройщика Afi Development odinburg.ru

# Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватугинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13

**360 000**   
Без комиссии  
Залог 720 000

**Производство, 500 м<sup>2</sup>**  
Москва, Ленинградский проспект, 80к26, Сокол, Москва  
 Сокол 530 м

 В избранное  
 Получать похожие объявления



Коммерческая недвижимость в Москве и МО

Размещает объявления: 6 лет 11 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 1  
Открыть другие объекты в аренду: 61  
Всего за 3 месяца: 62

 Показать номер

 Написать владельцу объявления



Связаться с владельцем

 Показать номер

## Производство, 500 м<sup>2</sup>

Сдается производственно-складское помещение с офисной частью;  
Общая площадь 507,2 кв. м.;  
Помещение готовое к въезду, расположено на 1м и 2м этажах;  
Площадь производственно-складского помещения на 1м этаже – 347,1 кв. м., площадь офисной части на 2м этаже – 160,1 кв. м.;  
Шаговая доступность от метро Сокол – 10 минут;  
Высокие потолки;  
Отдельный вход, большие ворота;  
Удобная зона погрузки-разгрузки;  
Открытая планировка;  
300 парковочных мест в шаговой доступности;  
Ставка аренды: 8500 руб. кв. м./год (включая НДС и коммунальные платежи), электричество оплачивается по фактическому потреблению.



 Создать заметку  Распечатать  Получать похожие  Пожаловаться

# Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Экспертиза, строительство и оценка»

Юридический адрес: 129327, г. Москва, ул. Менжинского, д. 3, офис 41  
Адрес для почтовой корреспонденции: 129281, г. Москва, Староватутинский проезд, 11-120  
Тел./факс: (916) 640-52-13


Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > СЗАО > Щукино > метро Октябрьское поле > улица Берзарина

вчера, 15:01 834 просмотра, 1 за сегодня Платное

## Свободное назначение, 197 м<sup>2</sup>

Москва, СЗАО, р-н Щукино, ул. Берзарина, 34С13 [На карте](#)  
М Октябрьское поле - 7 мин. на транспорте М Сокол - 15 мин. на транспорте

В избранное Пожаловаться



6 фото


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


**Назначение:** цех, интернет магазин, швейный цех, типография, свободное назначение, шоурум


Предлагается в аренду помещение свободного назначения (производство, склад, офис, элект. мощность высокая) Огороженная территория с круглосуточной охраной, видеонаблюдение, неограниченная парковка. Метро Октябрьское поле, 7 минут транспортом. Удобный доступ до Ленинградского и Звенигородского шоссе и МКАД. ОПЕРАТИВНЫЙ ПОКАЗ! БЕЗ КОМИССИИ! 6600 рублей за кв. м. в год с НДС! ТОРГ! Ирина

**108 350 Р/мес.**   
6 600 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO  
ID 523928  
[Показать телефон](#)

**ЖК бизнес-класса «Резиденция композиторов»**  
Помещения от 71 до 456 м<sup>2</sup> в клубном квартале бизнес-класса. Готовый арендный бизнес «супермаркет». Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца.  
+7 (495) 106-76-82  
Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте afi-residence.ru

**Одинбург**  
Продажа помещений от 50 м<sup>2</sup>  
Коммерческие помещения от 110 000 руб./м<sup>2</sup>  
Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Одинбург». Выгодные инвестиции на этапе строительства — помещения от 50 м<sup>2</sup>. Готовые помещения от 80 м<sup>2</sup>. Высокий трафик — более 24 000 жителей!  
+7 (495) 125-12-28  
Проектная декларация на сайте застройщика AFI Development odinburg.ru

**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 afirochtovaya.ru. "Street retail (стрит-ритейл) — уличная торговля